



**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**  
odbor územního plánování,  
oddělení úřadu územního plánování, jako příslušný  
Úřad územního plánování pro ORP Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

**ZPRÁVA**  
**O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTYNĚ**  
**ZA OBDOBÍ 2017 - 2021**

Magistrát města Liberec (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“), předkládá podle § 55 odst. (1) stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen "vyhláška") zastupitelstvu obce Chotyně zprávu o uplatňování územního plánu Chotyně za období 2017 - 2021.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona má pořizovatel předložit zastupitelstvu nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále jen „zpráva“).

Územní plán Chotyně byl vydán 30. 6. 2009 a nabyl účinnosti dne 23. 7. 2009. První zpráva byla schválena 25. 6. 2013, na základě které se pořizovala 1. změna územního plánu Chotyně, která nabyla účinnosti 15. 7. 2016. Dne 19. 9. 2017 byla usnesením zastupitelstva obce Chotyně schválena 2. zpráva o uplatňování územního plánu.

Vyhodnocení podle § 15 písm. a) až d) vyhlášky:

**A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

- 1) Zastavěné území obce bylo 1. změnou aktualizováno k 31. 5. 2014. Od této doby došlo k částečnému využití zastavitelných ploch, a proto by mělo být aktualizováno zastavěné území.
- 2) Od vydání 1. změny územního plánu došlo k aktualizaci ÚAP, která byla vydána k 26. 2. 2021 a požadavky z ní vyplývající jsou uvedeny dále v bodě b).
- 3) Územní plán rozdělil podle časového rozlišení plochy s rozdílným způsobem využití na: **stav** – stabilizované plochy zastavěné i nezastavěné, **návrh** – zastavitelné, nezastavitelné a přestavby a **územní rezerva**. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlas, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití stabilizovaných zastavitelných a zastavitelných ploch.

Jako **stabilizované plochy**, které byly dle § 55 odst. (4) stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vyznačil zejména **plochy**:

- a) **Plochy bydlení – hromadné**, které se nacházejí ve střední a v jižní části zastavěného území k. ú. Chotyně a v severní a v jižní části zastavěného území k. ú. Grabštejn. Plochy jsou využity.

- b) Plochy bydlení – individuální městské**, které jsou vymezeny zejména v návaznosti na centrální prostor obce. Severozápadně od centra se tyto plochy nacházejí při komunikaci do Hrádku nad Nisou. V této části jsou nevyužity plochy na pozemcích parc. č. 480/18 (pozemek zasažen limitem nezastavitelného pásu 25 m od hranice lesních pozemků) a parc. č. 422/8. Ostatní části těchto ploch jsou využity. Další prostorově rozsáhlý celek těchto ploch se nachází severovýchodně od centra v sousedství železniční stanice a výrobního areálu (bývalého mechanizačního střediska státního statku Chotyně). V této části jsou nevyužity plochy na pozemcích parc. č. 634/9 a 639/9. Ostatní části těchto ploch jsou využity. Jednotlivé izolované plochy bydlení – individuální městské se dále nacházejí západně od středu obce v blízkosti železniční tratě do Liberce. Tyto plochy jsou využity. Z jižní strany na centrum obce navazuje další komplex těchto ploch, z nichž je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 894/2. Ostatní části těchto ploch jsou využity. Na jihozápadním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně při komunikaci III/2713 do Horní Suché se nachází blok ploch bydlení – individuální městské, který je využit, stejně jako je plně využita menší plocha v izolované poloze v západní části zastavěného území k. ú. Chotyně v sousedství výrobního areálu firem KOVO-LEMINI, s.r.o. a ITM – Steel s.r.o.
- c) Plochy bydlení – individuální venkovské**, které se nachází zejména v jižní a západní části zastavěného území k. ú. Chotyně v blízkosti silničního mostu přes Lužickou Nisu a při komunikaci III/2711 do Donína. V této části nejsou využity plochy na pozemku parc. č. 165/1 a na části pozemku parc. č. 125/1, Ostatní části těchto ploch jsou využity. Další plochy se nacházejí v severní části zastavěného území k. ú. Chotyně při komunikaci III/2713 do Grabštejna a dále v samotném k. ú. Grabštejn. Menší plochy bydlení – individuální venkovské se dále nacházejí v izolovaných polohách při jižním a jihovýchodní okraji zastavěného území k. ú. Chotyně. Tyto plochy jsou využity.
- d) Plochy rekreace – individuální**, které se nacházejí ve dvou izolovaných lokalitách. První z nich se nachází na jihozápadním okraji zastavěného území v k. ú. Chotyně nad areálem mateřské školky a druhá při severním okraji centra obce. Plochy jsou využity.
- e) Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**, které se nacházejí jihozápadně od centra obce v k. ú. Chotyně (mateřská školka). Další dvě izolované plochy se nacházejí v k. ú. Grabštejn (areál hradu Grabštejn; kaple Čtrnácti sv. pomocníků). Všechny plochy jsou využity.
- f) Plochy občanského vybavení – komerční**, které se nacházejí na třech vzájemně oddělených plochách v jihozápadní a západní části zastavěného území k. ú. Chotyně při komunikaci III/2711 do Donína (prodejna potravin, autoservis). Všechny plochy jsou využity.
- g) Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné**, které jsou vymezeny v návaznosti centrum obce v zastavěném území v k. ú. Chotyně (Sokolovna a k ní přiléhající fotbalové hřiště, tenisový kurt, dětská hřiště). Další plocha se nachází jižně od středu obce v blízkosti silničního mostu přes Lužickou Nisu (tenisové hřiště). Další plocha se nachází v severní části zastavěného území k. ú. Chotyně (součást golfového hřiště).
- h) Plochy občanského vybavení – hřbitovy**, pro které je vymezena pouze jedna plocha v severní části zastavěného území v k. ú. Chotyně (hřbitov v Chotyni).
- i) Plochy veřejných prostranství – komunikace**, které představují většinu komunikační sítě na území obce (místní obslužné a účelové komunikace). Plochy jsou využity.

- j) Plochy smíšené obytné – centrální**, které jsou vymezeny ve středu zastavěného území k. ú. Chotyně, kde se zároveň nachází také základní občanská vybavenost obce, jako např. obecní úřad, pošta, základní škola, obecní knihovna, hasičská zbrojnice, prodejna potravin, dům s pečovatelskou službou. Plochy jsou využity.
- k) Plochy dopravní infrastruktury – drážní**, které pokrývají plochy stávající železniční tratě, stanice a souvisejících ploch. Tyto plochy jsou využity.
- l) Plochy dopravní infrastruktury – silniční**, které zahrnují komunikace I., II. a III. Třídy procházející skrze území obce. Plochy jsou využity.
- m) Plochy dopravní infrastruktury – vybavení**, pro které je vymezena jedna plocha severně od středu zastavěného území v k. ú. Chotyně. V této ploše není využit pozemek parc. č. 389/8 a jižní cíp pozemku parc. č. 389/6. Ostatní části této plochy jsou využity.
- n) Plochy technické infrastruktury**, které zahrnují technická zařízení na území obce jako např. vodní zdroj a vodojem, elektrické stanice, rozvodnu a transformovnu Hrádek. Plochy jsou využity.
- o) Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné**, které jsou vymezeny ve vzájemně izolovaných lokalitách v různých částech obce. V centru zastavěného území k. ú. Chotyně se nachází areál firmy ATIP spol. s.r.o. V severní části zastavěného území k. ú. Chotyně, po obou stranách komunikace do Grabštejna, je umístěn areál firmy TeCon CZ, s.r.o., přičemž k němu náležející pozemek parc. č. 533/1 zůstává nevyužit. Na východním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně se nachází areál bývalého mechanizačního střediska státního statku Chotyně, který je využit. V jihozápadní části zastavěného území k. ú. Chotyně se nachází areál autolakovny a dále na západním okraji zástavby je umístěn areál firem firem KOVO-LEMINI, s.r.o. a ITM – Steel s.r.o. Na severozápadním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně při komunikaci do Hrádku nad Nisou je pak umístěn areál dřevovýroby. Tyto plochy jsou využity. Na jižní okraji zastavěného území k. ú. Chotyně se pak nachází areál bývalé továrny u Lužické Nisy na pozemcích st. p. 156/1, 156/2, 156/4, 1012/11, který prošel demolicí a zůstává nevyužit. Tento areál je ovšem z větší části zasažen aktivní zónou záplavového území Lužické Nisy.
- p) Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické**, které se nacházejí ve dvou vzájemně oddělených areálech, a to statek v jižním cípu k. ú. Chotyně při komunikaci III/2713 do Dolní Suché a areál firmy AGRO Chomutice a. s. na západním okraji k. ú. Chotyně při komunikaci III/2711 do Donína. Plochy jsou využity.
- q) Plochy výroby a skladování – skládky**, které se nacházejí na východním okraji k. ú. Chotyně. Jedná se o skládku, která prochází rekultivací.
- r) Plochy těžby nerostů**, které jsou vymezeny na severozápadním cípu k. ú. Grabštejn. Jedná se o součást areálu pískovny Grabštejn, provozovaného firmou ZAPA beton a. s., v němž probíhá těžba štěrkopísku.
- s) Plochy specifické – vojenské**, které se nachází severně od areálu hradu Grabštejn. Plochy jsou využívány jako Centrum vojenské kynologie AČR.

Jako **zastavitelné plochy změn**, které byly dle § 55 odst. (4) stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vymezil plochy:

- a) Plochy bydlení – individuální městské**. Územní plán vymezuje rozvojové plochy především na severovýchodním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně.

Jedná se o plochu s označením CB08, která je doposud nevyužita a o plochu CB29, která je využita jen minimálně. Plošně méně rozsáhlá je plocha CB32, která je využita. Malé rozvojové plochy CB11 a CB31 jsou vymezeny v prolukách ve stávající zástavbě. V ploše CB11 bylo v květnu 2021 vydáno společné povolení na stavbu RD Plocha CB31 není dosud využita. V poloze navazující z jihu na železniční trať na východním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně je vymezena plocha CB14, která dosud není zastavěna, ale již v ní bylo vydáno povolení na stavbu RD související IS a plocha CB13, která je využita. Na této ploše jsou nevyužity pozemky parc. č. 774/1, 774/13, 774/14, 774/16, 774/17, 774/18, 774/19, 774/20, 774/22, 774/23 na severním okraji plochy, které přiléhají k drážnímu tělesu. **Návrhové plochy bydlení – individuální městské jsou využity z 16,41 %.**

- b) Plochy bydlení – individuální venkovské.** Návrhové plochy jsou vymezeny především při jihozápadním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně. Jedná se o plochy CB18, CB19, CB20, CB21, CB28, které jsou dosud nevyužity. Rozsáhlá plocha CB23 a na ni navazující menší plocha CB22 jsou vymezeny na jižním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně nad silnicí III/2713 do Horní Suché. Obě tyto plochy zůstávají nevyužity. Izolovaná plocha CB30 se nachází v blízkosti místní komunikace do Hrádku nad Nisou na severozápadním okraji k. ú. Chotyně. V severní části k. ú. Chotyně při silnici III/2713 do Grabštejna, je vymezena izolovaná plocha CB06, která je nově využita pro výstavbu rodinného domu. Při hranici s k. ú. Grabštejn je v sousedství golfového hřiště v k. ú. Chotyně vymezena plocha CB05, která je dosud pro bydlení nevyužita. V severní části zastavěného území k. ú. Grabštejn je vymezena plocha GB01, která není využita. **Návrhové plochy bydlení – individuální městské jsou využity z 2,84 %.**
- c) Plochy občanského vybavení – komerční.** Návrhová plocha je vymezena pouze jedna, a to plocha GM03 při silnici III/2713 v k. ú. Grabštejn pod Grabštejnským rybníkem. Tato plocha je nevyužita.
- d) Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport.** Územní plán vymezuje dvě návrhové plochy, a to plochu CT01 na severním okraji k. ú. Chotyně, která má sloužit pro rozšíření zázemí golfového areálu, a plochu CT02 na východním okraji k. ú. Chotyně, která má být využita k zřízení sportovní střelnice. Plochy jsou nevyužity.
- e) Plochy veřejných prostranství – komunikace.** Dvě návrhové plochy jsou vymezeny v k. ú. Grabštejn. Plocha GK03 se nachází ve středu sídla a jedná se o propojovací komunikaci k hradu Grabštejn. Plocha GK08 v severovýchodní části k. ú. Grabštejn je vymezena jako budoucí cyklostezka do Hrádku nad Nisou. Plochy nejsou využity. V k. ú. Chotyně je vymezena plocha CK04, která je určena k zpřístupnění zastavitelné plochy CB08, dále CK05, která má obsluhovat plochu CB14. Plocha CK06 by měla zpřístupnit budoucí výstavbu na plochách CB18-CB21 a CB28. Plocha CK07 by měla obsloužit plochy CB22, CB23. Výše uvedené plochy zůstávají nevyužity.
- f) Plochy dopravní infrastruktury – silniční.** V severozápadní části k. ú. Grabštejn je vymezena návrhová plocha GS03, a to kvůli úpravě směrových parametrů silnice III/2713. Plocha zůstává nevyužita.
- g) Plochy dopravní infrastruktury – vybavení.** V K. Ú. Grabštejn je navržena plocha GD01, která je určena pro nové parkoviště pro návštěvníky hradu Grabštejn. Plocha zůstává nevyužita.

Jako **přestavbové plochy**, které byly dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vymezil **plochy**:

- a) **Plochy bydlení – individuální městské.** Na východním okraji zastavěného území k. ú. Chotyně je vymezena plocha CB10 v prostoru bývalé drubežárny. Plocha zůstává nevyužita. Plochy CB15 a CB33 na místě stávajících rekreačních zahrádek a garáží jižně od železniční tratě v k. ú. Chotyně nejsou pro bydlení využity. Přestavbové plochy CB24 a CB34 jsou vymezeny v údolní nivě Lužické Nisy v jižní části zastavěného území k. ú. Chotyně. Plocha CB24 je využita z 83,5 %. Plocha CB34 zůstává nevyužita. Plocha CB36 jihozápadně od železniční stanice v k. ú. Chotyně je využita pro výstavbu rodinného domu. **Přestavbové plochy bydlení – individuální městské jsou využity z 28,85 %.**
- b) **Plochy bydlení – individuální venkovské.** Vymezena je pouze jedna plocha s označením GB02 na severním severovýchodním okraji zastavěného území k. ú. Grabštejn. Jedná se o nevyužívané hospodářské budovy náležející k areálu bývalého velkostatku, které jsou KÚLK evidovány jako brownfields (č. 5105-52). Plocha není využita. **Přestavbové plochy bydlení – individuální venkovské jsou využity z 0 %.**
- c) **Plochy občanského vybavení – komerční.** V k. ú. Grabštejn jsou vymezeny plochy GM01 a GM02 určené zejména pro podporu cestovního ruchu na místě bývalého staktu, který je registrován jako nemovitá památka „zemědělský dvůr, s omezením: bez hospodářské budovy č. p. 34 a pozemků st. p. č. 12, p. p. č. 210/1, 343/1, 343/2“. Plochy jsou nevyužity, neboť jejich využití je omezeno vlastnickými vztahy. **Přestavbové plochy občanského vybavení – komerční jsou využity z 0 %.**

Konkrétní vyhodnocení jednotlivých ploch je uvedeno v následující tabulce:

*Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.*

Ozn.	funkční využití/ katastrální území	výměra [m <sup>2</sup> ]	Využito [%]	Poznámka popř. <b>návrh řešení</b>
CB05	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	4 742	0	Plocha na severním okraji golfového hřiště. V současné době využívána jako součást golfového hřiště.
CB06	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	1 989	100	Plocha na pozemku na okraji stávající zástavby při komunikaci z Chotyně do Grabštejna. Na ploše se nachází jedna nová stavba pro bydlení.
CB08	plochy bydlení – individuální městské (BM) Chotyně	17 763	0	Rozsáhlá návrhová plocha pod hřbitovem v Chotyni. Její využití bylo podmíněno územní studií, která měla být schválena a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 48 měsíců od dne vydání Změny č. 1 ÚP Chotyně, tj. do 15. 7. 2020. ÚS nebyla zpracována. <b>Navrhuje se prodloužení platnosti podmínky</b>

				zpracování územní studie, vzhledem k tomu, že tato rozsáhlá plocha se nachází v pohledově exponované poloze ve vztahu k NKP Grabštejn a k místnímu hřbitovu a okolní stabilizované zástavbě. Je třeba řešit způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň atd. tak, aby vznikla bezproblémově fungující zástavba s jasnou urbanistickou strukturou a odpovídajícím vztahem k okolí včetně zajištění všech funkcí území.
CB11	plochy bydlení – individuální městské (BM) Chotyně	2 512	45,78	Plocha pro bydlení v proluce stávající zástavby. Vydáno společné povolení na stavbu RD (parc. č. 650/1, 650/25).
CB13	plochy bydlení – individuální městské (BM) Chotyně	10 603	100	Plocha v poloze jižně od železniční stanice Chotyně. Část plochy byla tvořena prolukami ve stávající zástavbě, které jsou nyní již plně využity pro zástavbu rodinnými domy. Druhou část plochy tvoří pás pozemku mezi výše zmíněnými rodinnými domy a tělesem železniční tratě. Tato část plochy přešla do vlastnictví jednotlivých majitelů navazujících RD, čímž je lze považovat za využitou.
CB14	plochy bydlení – individuální městské (BM) Chotyně	10 097	27,72	Plocha v poloze jižně od železniční tratě Chrastava – Hrádek nad Nisou. Vydáno společné povolení na stavbu RD (parc. č. 769/6) a na IS pro 4 RD (parc. č. 764/4)
CB18	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	8 179	0	Součást komplexu návrhových ploch BV v jihozápadní části obce. Dosud nevyužita.
CB19	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	4 708	0	Součást komplexu návrhových ploch BV v jihozápadní části obce. Dosud nevyužita.

CB20	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	4 513	0	Součást komplexu návrhových ploch BV v jihozápadní části obce. Dosud nevyužita.
CB21	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	6 546	0	Součást komplexu návrhových ploch BV v jihozápadní části obce. Dosud nevyužita.
CB22	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	1 983	0	Plocha v jižní části obce nad komunikací III/2713. Navazuje na plochu CB 23. Dosud nevyužita.
CB23	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	18 199	0	Rozsáhlá návrhová plocha BV v jižní části obce nad komunikací III/2713. Dosud nevyužita.
CB28	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	7 566	0	Součást komplexu návrhových ploch BV v jihozápadní části obce. Dosud nevyužita.
CB29	plochy bydlení – individuální městské (BM) Chotyně	20 799	5,6 %	Plocha ve východní části obce. Pro plochu vypracována územní studie. Do plochy byl umístěn 1 RD.
CB30	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Chotyně	1 335	0	Plocha ve svahu na severozápadním okraji obce. Dosud nevyužita.
CB31	plochy bydlení – individuální městské (BM) Chotyně	1 102	0	Plocha pro bydlení v proluce stávající zástavby. Dosud nevyužita.
CB32	plochy bydlení – individuální městské	5 676	100	Návrhová plocha na východním okraji obce navazující na stávající obytnou zástavbu. Plně využita. <b>Navrhuje se převod do BM stav.</b>

	(BM) Chotyně			
CK04	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) Chotyně	2 874	0	Rozšíření a prodloužení stávající místní komunikace ke hřbitovu pro zajištění přístupu do obytné zóny za hřbitovem (plocha CB08). Dosud nerealizováno.
CK05	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) Chotyně	2 758	0	Přístupová komunikace k rozvojové ploše CB14. Dosud nerealizována.
CK06	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) Chotyně	7 347	0	Přístupová komunikace do obytné zóny za areálem KOVO-LEMINI, s.r.o. (pro plochy CB18, CB19, CB20, CB21, CB28). Dosud nerealizována.
CK07	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) Chotyně	6 038	0	Přístupová komunikace do obytné zóny na jižním okraji obce (pro plochy CB22, CB23). Dosud nerealizována.
CT01	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ) Chotyně	3 914	0	Plocha pro rozšíření zázemí golfového klubu. Nevyužita.
CT02	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ) Chotyně	8 257	0	Plocha pro sportovní střelnici. Není využita.
GB01	plochy bydlení – individuální venkovské (BV) Grabštejn	10 348	0	Plocha pro bydlení na severním okraji obce. Není využita. Její využití je limitováno vlastnickými vztahy.
GD01	plochy dopravní infrastruktury – vybavení	6 237	0	Plocha pro parkoviště pro návštěvníky hradu Grabštejn. Není využita. Její využití je limitováno vlastnickými vztahy.



	(DV) Grabštejn			
GK03	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) Grabštejn	847	0	Přístupová komunikace ke hradu Grabštejn přes vojenský areál. Není realizováno.
GK08	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) Grabštejn	4 811	0	Plocha pro cyklostezku do Hrádku nad Nisou. Není realizováno.
GM03	plochy občanského vybavení – komerční (OK) Grabštejn	2 596	0	Plocha pro rozšíření služeb v oblasti cestovního ruchu a zlepšení zázemí převážně pro návštěvníky obce a hradu Grabštejn. Není využita.
GS03	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) Grabštejn	2 170	0	Plocha pro úpravu směrových parametru silnice III/2713. Není využita.

Jako **plocha rezervy** jsou vymezeny plochy bydlení – individuální venkovské URC3 a URC4, které navazují na stávající, dosud nevyužité návrhové plochy CB23, resp. CB22 na jižním okraji obce. Přístup k těmto plochám by mohla zajišťovat navržená komunikace CK07. Obec netrvá na jejich vymezení a požaduje je vypustit.

Dále je navržena plocha pro veřejné prostranství – komunikace URC5, která by měla sloužit pro zachování přístupu na zemědělské plochy a pro zachování průchodnosti krajiny v případě využití ploch územních rezerv URC3 a URC4. Jelikož mají být vypuštěny plochy URC3 a URC4, tak ztrácí smysl vymezení plochy URC5. Plocha bude vypuštěna.

Dále byly jako územní rezervy vymezeny koridory URG6, URG7, URG8. Jedná se o tři části koridoru pro rozšíření navržené dvoupruhové silnice I/35 na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80. Forma koridoru byla zvolena z důvodu absence podrobnosti (zejména plošné nároky) tohoto řešení.

**V územním plánu není potřeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území.**

Územní plán po změně č. 1 vymežil 3 lokality, pro které se má zpracovat územní studie (US1, US2, US3). V roce 2019 byla pořízena územní studie US2 pro plochu CB29. V případě ploch US1 (návrhová plocha CB08 pod hřbitovem) a US3 (přestavbová plocha CB10 na místě bývalé drůbežárny) došlo k marnému uplynutí lhůty pro jejich pořízení. V případě těchto ploch je vhodné prodloužit lhůtu pro pořízení územní studie, neboť se jedná o plošně rozsáhlé plochy nacházející se v pohledově exponované poloze ve vztahu k NKP Grabštejn a k místnímu hřbitovu a okolní stabilizované zástavbě. Je na nich třeba

řešit způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň atd. tak, aby vznikla bezproblémově fungující zástavba s jasnou urbanistickou strukturou a odpovídajícím vztahem k okolí včetně zajištění všech funkcí území.

- 4) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (D 4, D 5, D 6, D 7, D 8, D 9, D 10, D 11, D 12, D 13, D 14) a technickou infrastrukturu (K 1, K 2, K 3, K 6, K 7, K 8, K 9, K 10, K 11, K 12, K 13, K 14, K 15, E 1, E 2, E 3, E 6). Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES (UC 1, UK 2, UK 3, UK 4, UK 5, UK 6, UK 7, UK 8, UK 9).

VPS s označením D 12 a D13 jsou realizovány. Ostatní dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být prověřeny s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci.

### **Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2009 vydán a aktualizován 1. změnou ÚP účinnou od 15. 7. 2016 přinesla aktualizace ÚAP k 26. 2. 2021.

Tyto změny a podmínky jsou zapracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají. Dále byla dne 18. 12. 2019 schválena územní studie krajiny SO ORP Liberec (dále jen „územní studie krajiny“). Požadavky vyplývající z této územní studie jsou zapracovány v jednotlivých kapitolách přílohy č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu.

### **Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

Při naplňování ÚP Chotyně nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj města obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Územní plán nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy pro výrobu. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný nepředpokládaný negativní vliv na URÚ.

## **B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.**

Územně analytické podklady Obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány k 31. 12. 2010, k 31. 12. 2012 a k 31. 12. 2014, k 31. 12. 2016, k 26. 2. 2021. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení:

- *Dopravní závady*  
Nedostatečně rozvinutá cestní síť (prostupnost krajiny), nedostatečné parametry polních cest (není zásadní problém)  
→ V ÚP neřešeno. Prověřit.  
Absence cyklostezky Bílý Kostel - Chotyně - Hrádek po pravé straně Lužické Nisy (soukromé pozemky)  
→ Cyklostezka řešena jako veřejně prospěšná stavba v ÚP (D 13 - Multifunkční turistický koridor – cykloturistická trasa).  
Absence chodníku v průjezdním úseku silnice III/2711 směr Hrádek nad Nisou  
→ V ÚP neřešeno. Prověřit.  
Uzavřený vjezd, přístup na hrad Grabštejn přes vojenský areál (otázka domluvy)

→ *Příjezd na hrad Grabštejn řešen jako veřejně prospěšná stavba v ÚP (D 6 - Úprava přístupové komunikace k hradu Grabštejn).*

Nedostatečná kapacita parkovacích ploch pro Hrad Grabštejn

→ *Parkovací plochy pro návštěvníky hradu Grabštejn řešeny jako veřejně prospěšná stavba v ÚP (D 5 - Parkoviště pro návštěvníky hradu Grabštejn).*

Nevyhovující šířkové poměry železničního viaduktu, ohrožování chodců a cyklistů

→ *V ÚP vedeno jako stabilizované plochy dopravní infrastruktury – drážní. Nelze řešit v ÚP.*

Chotyně – Grabštejn, nevyhovující šířkové a směrové parametry silnice III/2713, chodník

→ *V ÚP neřešeno. Provéřit.*

- *Veřejná infrastruktura*

Grabštejn - Absence veřejné splaškové kanalizace (kromě hradu a vojenského areálu), trativody do vodoteče nebo na pozemky

Chotyně - Nedůsledná likvidace splaškových vod, kanalizace jen pro centrum sídla s DPS a novou zástavbou RD (skupinové ČOV),

→ *ÚP navrhuje systém oddílné kanalizace včetně několika čerpacích stanic odpadních vod vyvedený na ČOV Hrádek nad Nisou. Jednotlivé kanalizační řady a čerpací stanice jsou v ÚP vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.*

- *Závady ve využití území*

Grabštejn – Nevyužívaný zemědělský areál včetně památkově chráněného velkostatku č. p. 12 – brownfield.

→ *Plochy, na kterých stojí chátrající historické objekty zemědělského statku jsou v ÚP vymezeny jako plochy přestavby GM01 a GM02, které jsou určeny pro možnost rozšíření služeb v oblasti cestovního ruchu a zlepšení zázemí převážně pro návštěvníky obce a hradu Grabštejn.*

Nevyužívaný objekt bývalého koloniálu na Grabštejně – brownfield

→ *V ÚP řešeno částečně. Přístavba budovy koloniálu na pozemku st. p. 51/2 je součástí plochy přestavby GM01. Hlavní budova brownfieldu na pozemku st. p. 51/1 vedena jako stabilizovaná plocha bydlení – individuální venkovské.*

Grabštejn – Nevyužívaný objekt bývalé restaurace - brownfield

→ *V ÚP veden jako stabilizovaná plocha bydlení – individuální venkovské. Navazuje na stávající plochu přestavby GM03.*

Chotyně – Zchátralý a nevyužitý technický objekt naproti bývalé továrně u Lužické Nisy parc. č. 147.

→ *V ÚP vedeno jako plochy smíšené nezastavěného území. Neměnit.*

- *Urbanistické závady*

Funkčně smíšené území objektů pro bydlení s výrobním areálem v centru obce

→ *V ÚP neřešeno. Umožnit jeho postupnou přeměnu na bydlení anebo občanskou vybavenost.*

Nevhodná forma zástavby (mobilhouse) na pohledově exponovaném místě pod hradem Grabštejn

→ *Nachází se na pozemku, pro který je evidován Návrh č. 13 do 3. změny územního plánu Chotyně.*

Asanovaný výrobní areál u Lužické Nisy – změna ÚP nenavrhuje nové využití (výroba stav)

→ *V ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha výroby a skladování – průmyslové a řemeslné. Provéřit.*

Mezi Grabštejnem a Chotyní – Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby.

→ *V ÚP nenavrhouvat plochy pro zástavbu podél komunikace mezi Chotyní a Grabštejnem.*

Mezi Dolní Suchou a Chotyní – riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby.

→ *V ÚP nenavrhouvat plochy pro zástavbu podél komunikace mezi Dolní Suchou Chotyní.*

Nevzhledný průmyslový areál za železniční tratí narušující pohledy na sídlo, špatný technický stav.

→ *V ÚP vymezeno jako stabilizované plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné. Špatný technický stav lokality není předmětem řešení ÚP.*

Měřítkově a hmotově vybočující objekty a jejich vizuální uplatnění v krajinné scéně – skládka Chotyně – RPB07-09 (po rekultivaci)

→ *Dříve rekultivované části skládky vymezeny v ÚP jako plochy přestavby (plochy smíšené nezastavěného území a plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport pro venkovní sportovní aktivity. Zbývající plochy skládky, která již ukončila provoz a prochází rekultivací, jsou vedeny jako stabilizované plochy výroby a skladování – skládky.*

- *Sociální problémy*

Nízká vzdělanost (kvalifikační předpoklady) obyvatelstva.

→ *Nelze řešit v ÚP.*

- *Ostatní problémy*

Problémy ÚSES - USES085 (RK 495/496) : chybí návaznost na sousední obec Hrádek nad Nisou, USES086 (RK 495/496) : chybí návaznost na sousední obec Hrádek nad Nisou, USES087 (BK 1210/1211) : délka lokálního biokoridoru přesahuje 2 km, rozdílné vymezení lokálního biokoridoru na hranici dvou obcí.

→ *Návaznost je potřeba vyřešit v případě přechodu přes komunikaci na pozemku parc. č. 224/3, 228/12, 228/11, 228/5 a 504 v k. ú. Chotyně.*

Orná půda v údolní nivě (NO114), požadavek na změnu konvenční hospodaření na ekologické.

→ *Nelze řešit v ÚP.*

Zastavěnost údolní nivy (NZ227, NZ234, NZ235, NZ351, NZ477, NZ593, NZ619, NZ756, NZ822, NZ869), požadavek na zajištění vsakování propustnými povrchy.

→ *V ÚP neřešeno. Pod podrobnost územního plánu.*

Bariéry migrační prostupnosti - suchozemská migrační prostupnost: MPO01 (těžební areál, zástavba, bezlesí), MPS02 (silnice) vodní migrační prostupnost: MPV05 : Lužická Nisa (jez).

→ *V ÚP neřešeno. Provéřit.*

- *Rizika*

Skládka Donín

→ *V ÚP neřešeno.*

Skládka Pískový vrch

→ *Dříve rekultivované části skládky vymezeny v ÚP jako plochy přestavby (plochy smíšené nezastavěného území a plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport pro venkovní sportovní aktivity. Zbývající plochy skládky, která již ukončila provoz a prochází rekultivací, jsou vedeny jako stabilizované plochy výroby a skladování – skládky.*

Střední riziko ohrožení radonem z podloží.

→ *Nelze řešit v ÚP.*

Riziko povodní na Lužické Nise (území s nepřijatelným povodňovým rizikem: vysoké a střední povodňové riziko v zastavěném území).

→ *V ÚP neřešeno. Do ÚP zapracovat podmínky pro výstavbu ve vazbě na toto ohrožení.*

Plochy vodní eroze - v obci je 80 % ZPF erozně ohroženo.

→ *V ÚP neřešeno. Provéřit podpoření retence v krajině a protierozní opatření.*

Ohrožení povodněmi - KB005 (významný), kritický bod: KB009 (nevýznamný), KB010 (nevýznamný).

→ *V ÚP neřešeno. Provéřit.*

<p><b>C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.</b></p>
---

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009, a její aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 se obec Chotyně nachází v rozvojové oblasti OB7 Rozvojová oblast Liberec a v rozvojové ose OS3 Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Územní plán Chotyně je v souladu s PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“), které byly vydány 21. 12. 2011 a účinné od 22. 1. 2012 ve znění Aktualizace č. 1, účinné od 27. 4. 2021, na území obce Chotyně zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB7 Rozvojová oblast Liberec, do níž zahrnují celé území obce. Dále přes území obce zpřesňují vymezení rozvojové osy OS3 Praha - hranice SK/LK - Turnov - Liberec - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou - hranice ČR/Německo, Polsko (-Görlitz/Zgorzelec).

Ze ZÚR LK prochází přes území obce Chotyně následující koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření:

- Železniční koridor mezinárodního významu D28 – úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko, optimalizace, elektrizace, zdvojkolejnění úseku Liberec - Bílý Kostel nad Nisou. V ZÚR LK vymezen jako koridor VPS. Tento koridor byl 1. změnou územního plánu zapracován jako koridor veřejně prospěšné stavby s označením D 14.
- Regionální biokoridor RK638. V ZÚR LK vymezen jako koridor VPO. Územní plán vymezuje biokoridor jako veřejně prospěšné opatření s označením UK 2.

ZÚR LK vymezuje dále přes území obce další koridory, které mají význam územní rezervy a nejsou předmětem výčtu VPS a VPO:

- Dopravní koridor mezinárodního významu D02R - územní rezerva pro výhledové zkapacitnění silnice I/35, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko. Územní plán vymezuje koridory územní rezervy URG6, URG7, URG8 pro budoucí rozšíření silnice I/35 na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80.

ZÚR LK dále vymezuje přes území obce multifunkční turistické koridory:

- Multifunkční turistický koridor D40A – Lužická Nisa
- D42 – Nová Hřebenovka, severní a jižní větev.

1. změna územního plánu tyto koridory zapracovala a vymezila jako VPS.

**D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

1. Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že všechny stabilizované plochy mimo plochy dopravní infrastruktury - vybavení jsou využity minimálně z 87 %, viz tabulka níže. Mezi využitě stabilizované plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo měly stejného majitele.

**Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu Chotyně (02/2021)**

**Tab. č. 1**

<b>plochy</b>	<b>výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>využito (m<sup>2</sup>)</b>	<b>procent</b>
Plochy bydlení - hromadné	20 546,92	20 546,92	<b>100</b>
Plochy bydlení - individuální městské	147 320,12	140 355,55	<b>95,27</b>
Plochy bydlení - individuální venkovské	192 730,69	181 955,10	<b>94,41</b>
Plochy rekreace - individuální	5 338,60	5 338,60	<b>100</b>
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	7 519,82	7 519,82	<b>100</b>
Plochy občanského vybavení - komerční	7 063,49	7 063,49	<b>100</b>
Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport - zastavitelné	40 004,12	40 004,12	<b>100</b>
Plochy občanského vybavení - hřbitovy	5 745,59	5 745,59	<b>100</b>
Plochy veřejných prostranství - komunikace	197 257,23	197 257,23	<b>100</b>
Plochy smíšené obytné - centrální	48 133,11	48 133,11	<b>100</b>
Plochy dopravní infrastruktury - drážní	121 441,62	121 441,62	<b>100</b>
Plochy dopravní infrastruktury - silniční	215368,60	215368,60	<b>100</b>
Plochy dopravní infrastruktury - vybavení	1 185,98	585,26	<b>49,35</b>
Plochy technické infrastruktury	7 931,76	7 931,76	<b>100</b>
Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	86 848,00	75 563,34	<b>87,01</b>
Plochy výroby a skladování - zemědělské a lesnické	26 747,48	26 747,48	<b>100</b>
Plochy výroby a skladování - skládky	115 533,46	115 533,46	<b>100</b>

Plochy těžby nerostů	155 722,95	155 722,95	<b>100</b>
Plochy specifické - vojenské	122 864,72	122 864,72	<b>100</b>
<b>zastavitelné plochy CELKOVĚ</b>	<b>1 525 304,25</b>	<b>1 495 678,72</b>	<b>98,06</b>

2. Vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové rozsáhlé zastavitelné plochy. Rozsah využití všech zastavitelných ploch změn (návrh, přestavba) vymezených v ÚP Chotyně je 8,5%.

Míra využití návrhových ploch pro bydlení je výrazně ovlivněna nezastavěním nebo minimálním zastavěním poměrně rozsáhlých lokalit např. CB08, CB29, CB14, CB23. Pro lokalitu CB29 byla zpracována územní studie a je pro ni aktuálně rozpracované řešení investičního záměru „Přístupová komunikace k novostavbám RD v obci Chotyně“ (Ing. Kamil Hrbek, ČKAIT 0008353, listopad 2020), proto lze v následujících letech očekávat zahájení výstavby.

### Vyhodnocení využití rozvojových ploch územního plánu Chotyně (02/2021)

Tab. č. 2

<b>plochy</b>	<b>výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>využito (m<sup>2</sup>)</b>	<b>procent</b>
Plochy bydlení - individuální městské	103703,64	30323,83	<b>29,24</b>
Plochy bydlení - individuální venkovské	108602,82	3157,77	<b>2,91</b>
Plochy občanského vybavení - komerční	21301,07	0	<b>0</b>
Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport zastavitelné	12170,59	0	<b>0</b>
Plochy veřejných prostranství - komunikace ostatní	21825,16	0	<b>0</b>
Plochy dopravní infrastruktury - silniční	2172,13	0	<b>0</b>
Plochy dopravní infrastruktury - vybavení	6236,28	0	<b>0</b>
<b>zastavitelné plochy CELKOVĚ</b>	<b>276011,70</b>	<b>33481,6</b>	<b>12,13</b>

#### **E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.**

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu zohlední kromě výsledků zprávy o uplatňování územního plánu Chotyně, návrhy vlastníků nemovitostí a obyvatel území obce, také požadavky na řešení problematiky nadmístního významu, které vyplývají z Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, účinné od 27. 4. 2021. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny jsou pro přehlednost obsahem Přílohy č. 1.

**F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Při naplňování ÚP Chotyně nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.**

Neuplatňuje se.

**H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.**

Neuplatňuje se.

**I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.**

Neuplatňuje se.

**J) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Neuplatňuje se.



# **Návrh pokynů pro zpracování**

## **3. změny územního plánu Chotyně**

3. změna územního plánu bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

**POŘIZOVATEL:**  
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC  
Odbor územního plánování  
oddělení úřadu územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

**VYPRACOVAL:**

**Mgr. Jaromír Kronát**  
Odbor územního plánování

**Radim Stanka**  
Odbor územního plánování  
Oprávněná úřední osoba  
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,  
o územním plánování a stavebního řádu

říjen 2021

## OBSAH

### Textová část:

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
  - A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
  - A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
  - A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

### ÚVOD:

Příloha č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu Chotyně obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, tj. kapitoly E Zprávy o uplatňování územního plánu Chotyně. Tato kapitola je pro přehlednost uvedena v samostatné příloze č. 1. Členění přílohy vychází z obsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 3 územního plánu Chotyně bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Chotyně.

**A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:**

**A1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**

- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části (kapitola C.2 Zastavitelné plochy).
- Zohlednit relevantní výstupy vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění. Zároveň vyhodnotit jednotlivé republikové priority a uvést, jak jsou změnou územního plánu naplněny.
- Zohlednit požadavky vyplývající z Aktualizace č. 1 ZÚR LK (dále AZÚR LK), účinné od 27. 4. 2021, mezi nimi zejména následující požadavky:

Priority a zásady:

- Hospodárně a efektivně využívat zastavěné území: upřednostňovat využívání zastavěného území (přestavby, revitalizace a sanace území) před neodůvodněnými požadavky na zástavbu ploch volné krajiny ve smyslu ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování sídelní i krajinné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace; vhodným využitím devastovaných území a zamezením nežádoucích civilizačních projevů na kvalitu životního prostředí a obytné hodnoty kraje (priorita P7).
- Při územně plánovací činnosti s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny: omezovat nežádoucí srůstání sídel; omezovat bariérový efekt liniových dopravních staveb; je-li to účelné s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu do společných koridorů; propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně (priorita P9).
- Chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu); Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny: zelené pásy vhodně propojovat s infrastrukturou pro nemotorovou dopravu (cyklo, pěší) a využít tak jejich potenciál i pro rozvoj ekologických forem dopravy (priorita P10),
- Při územně plánovací činnosti zohlednit stanovená záplavová území, využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území: vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných

případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod; vhodným návrhem užívání zastavěného území i zastavitelných ploch a hospodařením v krajině vytvářet územní podmínky pro navyšování retenční schopnosti krajiny a snížení odtoku dešťových vod z území (jejich vsakování v místě vzniku i využívání jako zdroje vody) s cílem zmírňování účinků povodní - v tomto smyslu sledovat i omezení vnosu nežádoucích látek do povrchových vod; odpovídající péči o technické zajištění vodních děl a respektováním stanovených území zvláštní povodně na tocích zvyšovat úroveň ochrany území a jeho obyvatel před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní pod vodním dílem (priorita P16).

- Vytvářet územní předpoklady pro zvyšování funkčních kooperací mezi centry osídlení na bázi intenzivnějších pracovních a obslužných kontaktů: AZÚR LK vymezují významné funkční kooperace mezi centry osídlení zajišťující dobrovolnou a účelnou spolupráci předmětných obcí na bázi pracovních a obslužných vztahů pro efektivní využívání potenciálu území a jeho veřejné infrastruktury. Obec Chotyně byla zařazena do oblasti funkční kooperace FK 4 Liberec + Chrastava + Hrádek nad Nisou (ORP Liberec), pro niž byly vymezeny následující úkoly územního plánování:
- zohlednit vymezené významné funkční kooperace mezi centry osídlení a jejich svazky;
- V rámci významných funkčních kooperací mezi centry osídlení vytvářet územní předpoklady zejména pro: účelně koordinované využívání a rozvoj potenciálu zařízení občanského vybavení, vytváření efektivních a koordinovaných systémů technické infrastruktury, provázání efektivních systémů veřejné dopravy osob zejména ve smyslu optimální dostupnosti vzdělání a pracovních příležitostí (zásada Z53).
- Dle AZÚR LK se území obce Chotyně nachází v krajinném celku KC 02 – Liberecko, krajině 02-2 Hrádecko a Chrastavsko, pro kterou byly stanoveny následující požadavky: Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k dosažení cílových kvalit krajiny: zachovat zemědělský charakter části krajiny včetně zde situovaných venkovských sídel; vytvářet územní podmínky pro příslušná rekultivační opatření po těžbě šterkopísků; nepodporovat záměry na další velkoplošné zásahy do terénu; umístování dalších vysokých větrných elektráren podmínit pořízením územní studie, která prověří jejich vliv na okolní scénu; podporovat rozčlenění nadměrných honů orné půdy plochami a prvky nelesní zeleně, chránit a doplňovat prvky vzrostlé zeleně ve volné krajině i v zastavěném území, zachovat celkový podíl ploch nelesní zeleně.

#### Koridory:

- D02R koridor silniční dopravy pro zkapacitnění silnice I/35 → Územní plán již v rámci plochy URG6 vymezil koridor pro rozšíření komunikace I/35.
- D28 železniční spojení Liberec – Chrastava – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko → Územní plán již v rámci plochy D 14 vymezil koridor pro rozšíření

železniční trati v úseku Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou.

- D40A multifunkční turistický koridor Lužická Nisa, Hrádek nad Nisou – Chrastava Liberec – Jablonec nad Nisou – Nová Ves nad Nisou → Multifunkční turistický koridor D40 probíhá řešeným územím po stabilizovaných plochách a komunikacích, stabilizované i navržené turistické a cykloturistické trasy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny. Vybrané cyklotrasy a turistické stezky, které jsou součástí multifunkčních turistických koridorů, jsou vymezeny jako liniové VPS, a to včetně stabilizovaných. Lyžařské trasy nejsou na území obce Chotyně provozovány ani se nenavrhují a pro vodáky je využitelná Lužická Nisa.
- D42 koridor Nová Hřebenovka, severní a jižní větev, Jizerské hory – Ještědský hřbet – Lužické a Žitavské hory – Českosaské Švýcarsko → Multifunkční turistický koridor D42 probíhá řešeným územím po stabilizovaných plochách a komunikacích, stabilizované i navržené turistické a cykloturistické trasy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny. Vybrané cyklotrasy a turistické stezky, které jsou součástí multifunkčních turistických koridorů, jsou vymezeny jako liniové VPS, a to včetně stabilizovaných. Lyžařské trasy nejsou na území obce Chotyně provozovány ani se nenavrhují a pro vodáky je využitelná Lužická Nisa.
- Regionální biokoridor RK638 → Územní plán vymezuje VPO pro ÚSES – regionální biokoridor U164 – RK638 v částech, kde není stabilizován a funkční.
- Zohlednit Politiku architektury a stavební kultury ČR.
- Provéřit možnost umístování cyklostezek a chodníků v rámci všech ploch vymezených v územním plánu (zastavitelných i nezastavitelných).
- Řešit oplocování nezastavitelných pozemků.
- V plochách bydlení – individuální venkovské (BV) vypustit podmínku prostorového uspořádání stanovující koeficient zastavění pozemku maximálně 20%.
- Provéřit možnost sjednocení ploch bydlení – individuální venkovské (BV) a ploch bydlení – individuální městské (BM) do jedné funkční plochy pro bydlení.
- V plochách bydlení individuálního venkovského (BV) prověřit možnost umístování nových staveb chat a zahradních domků.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny. Definovat pojem „rodinné domy městského typu“ a „rodinné domy venkovského typu“ a další pojmy uvedené v regulativech územního plánu, které nejsou definovány v zákonech a prováděcích vyhláškách.
- Nově zastavitelné plochy budou navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem osídlení a návaznosti na existující zástavbu.
- Nové zastavitelné plochy (pokud nebude prokázána nemožnost využití ploch vymezených v územním plánu) lze vymezit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných. K tomu přednostně využít části ploch CB19, CB21, CB23, CB28. Část plochy CB28, která nebude využita pro kompenzace, zahrnout do ploch pro rekreaci.

- Nově zastavitelné plochy budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů.
- Prověřit potřebu vymezení zastavitelné plochy CT02 (parc. č. 592/8) v Chotyni vymezené bez kontaktu s kompaktní zástavbou sídla.
- Vypustit rezervní plochy URC3, URC4 a URC5.
- V „regulativu“ ploch občanského vybavení – komerční (OK) v přípustném využití umožnit parkování pro všechny uživatele. Zrušit možnost parkování pouze pro návštěvníky.
- Prověřit požadavky územní studie krajiny SO ORP Liberec, které jsou zejména uvedeny v příloze č. 2 „Katalog opatření – obce“ (dostupné na [https://docs.liberec.cz/Odb\\_HA/2\\_UPP/UZEMNI\\_STUDIE\\_KRAJINY/3\\_Navrh/Text/Prilohy/2\\_Katalog\\_opatreni\\_obce\\_vse.pdf](https://docs.liberec.cz/Odb_HA/2_UPP/UZEMNI_STUDIE_KRAJINY/3_Navrh/Text/Prilohy/2_Katalog_opatreni_obce_vse.pdf)) na straně 56 – 58.
- Vycházet z 5. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Liberec.
- Prověřit problémy k řešení vyplývající z ÚAP:

#### *Dopravní závady*

Nedostatečně rozvinutá cestní síť (prostupnost krajiny), nedostatečné parametry polních cest; absence chodníku v průjezdním úseku silnice III/2711 směr Hrádek nad Nisou i Dolní Suchou. Nevyhovující šířkové a směrové parametry silnice III/2713 v úseku Chotyně – Grabštejn, chybějící chodník

#### *Urbanistické problémy*

Funkčně smíšené území objektů pro bydlení s výrobním areálem v centru obce. Nevhodná forma zástavby (mobilhouse) na pohledově exponovaném místě pod hradem Grabštejn; asanovaný výrobní areál u Lužické Nisy. Mezi Grabštejnem a Chotyní – Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby. Mezi Dolní Suchou a Chotyní – riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby.

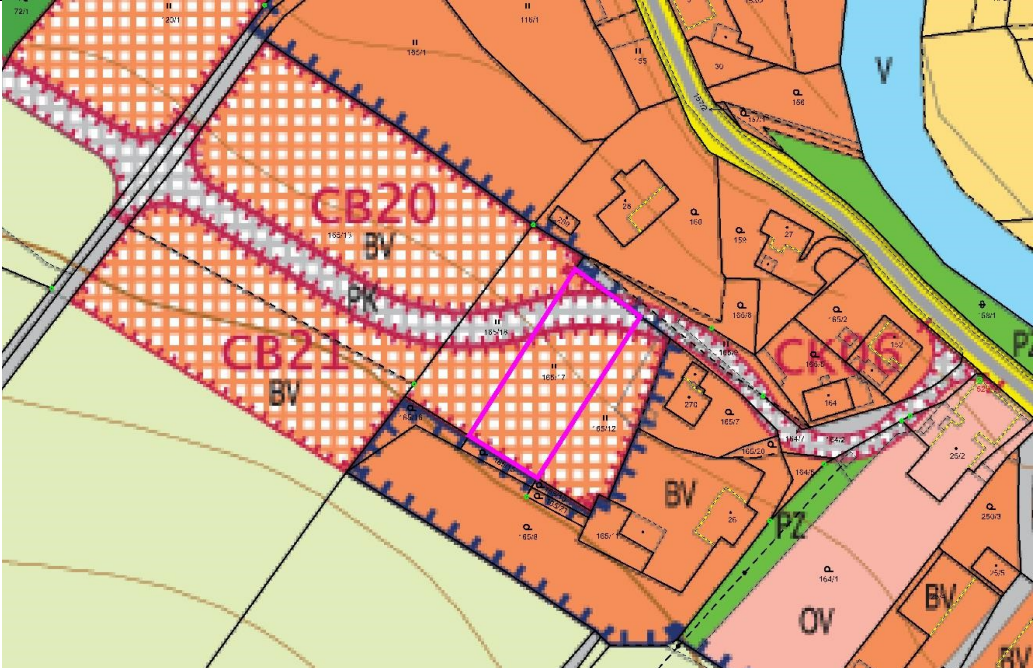
- Provést aktualizaci a doplnění ochrany kulturních hodnot.
- K datu 4. 2. 2016 byla stanovena aktivní zóna záplavového území na Lužické Nise. Aktivní zóna nezasahuje do rozvojových zastavitelných ploch, ale dotýká se zastavitelných stabilizovaných ploch pro bydlení – individuální městské i ploch bydlení – individuální venkovské, ploch výroby a skladování, ploch občanské vybavenosti – tělovýchovy a sportu, které nejsou využity. Zaneš tento limit do textové a grafické části územního plánu a řešit jeho střet se zastavitelnými plochami. U návrhů č. 5a, 11, a 15 upozornit na omezení způsobené jejich zásahem do záplavového území a aktivní zóny záplavového území. Zastavitelné plochy pokud možno vymežit tak, aby nezasahovaly do aktivní zóny. V opačném případně zdůvodnit.
- Přehodnotit vymezení plochy CB24 a navazující plochy veřejného prostranství – komunikace (PK) a návrhové plochy veřejného prostranství – zeleň (PZ) CZ03 s ohledem na provedenou parcelaci, vymezení stavebních pozemků a stav v území. Při tom zachovat průchodnost územím k lávce přes Lužickou Nisu.
- Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 438/2 v katastrálním území Chotyně, který byl dle KN vyjmut z PUPFL.
- Prověřit zahrnutí pozemku parc. č. 249/3 v katastrálním území Chotyně do ploch pro bydlení.

- Provéřít zahrnutí severní části pozemku parc. č. 480/10 v katastrálním území Chotyně do ploch pro bydlení.
- Provéřít zahrnutí pozemku parc. č. 251/3 v katastrálním území Grabštejn do ploch pro bydlení.
- Stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání pro stavby umožňované v nezastavitelných plochách. U těchto staveb vyloučit možnost obytných a pobytových místností.
- Záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.
- V rámci změny budou provedeny nezbytné úpravy dokumentace vyplývající z neustálých změn související legislativy a metodických postupů.
- Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů. Další záměry je možné přidávat na základě výsledků jednotlivých etap projednávání změny územního plánu.

### Záměry do 3. změny ÚP schválené zastupitelstvem obce Chotyně

U níže uvedených záměrů, ke kterým v rámci projednání zadání vyslovily dotčené orgány nesouhlas, bude v případě jejich navržení zdůvodněno, proč byly vymezeny i přes nesouhlas dotčeného orgánu.

Návrh č. 1 do 3. změny územního plánu Chotyně	
Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	165/18
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 263 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení – individuální venkovské
Požadavek na změnu	Přesun nebo zrušení komunikace PK – CK06 tak, aby bylo možné na pozemek umístit RD.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení

<b>Návrh č. 2 do 3. změny územního plánu Chotyně</b>	
Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	165/17
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1377 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení – individuální venkovské
Požadavek na změnu	Přesun nebo zrušení komunikace PK – CK06 tak, aby bylo možné na pozemek umístit RD.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
	

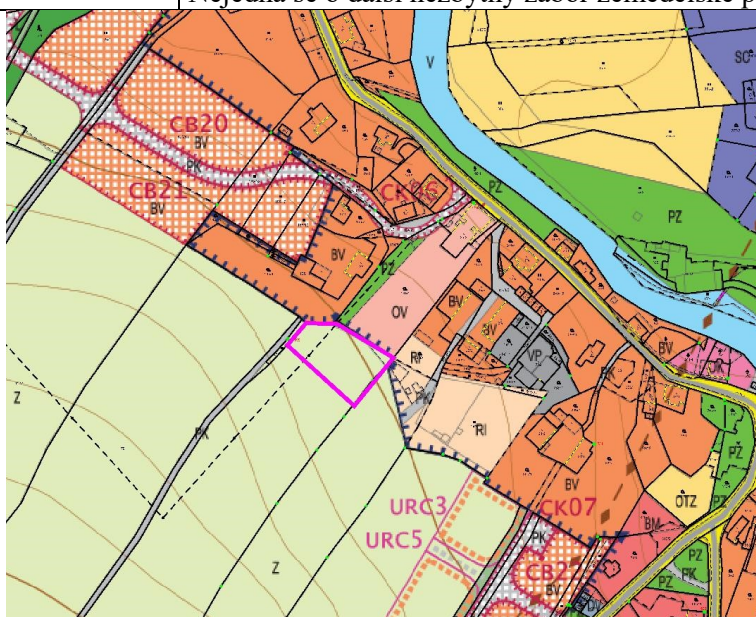
<b>Návrh č. 3 do 3. změny územního plánu Chotyně</b>	
Katastrální území	Grabštejn
Parcelní číslo	67/2
Druh pozemku	Ostatní plocha/jiná plocha
Výměra pozemků	2 836 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Jižní část - plochy bydlení – individuální venkovské; severní část – plochy smíšené nezastavěného území
Požadavek na změnu	Rozšíření zastavitelné plochy bydlení severním směrem dle současného stavu užívání pozemku
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání	KULK – památková péče: souhlasí pouze v rozsahu vymezeném půdorysem doprovodné stavby.





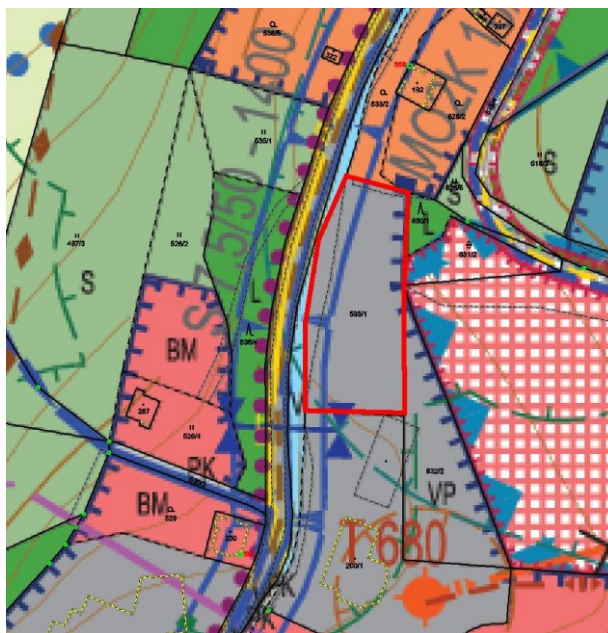
#### Návrh č. 4 do 3. změny územního plánu Chotyně

Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	174
Druh pozemku	Orná půda
Výměra pozemků	24 672 m <sup>2</sup> – část o ploše 2 000 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské
Požadavek na změnu	Stavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání	KULK – ochrana ZPF: navrhovaný zábor je neodůvodnitelný. Nejedná se o další nezbytný zábor zemědělské půdy.



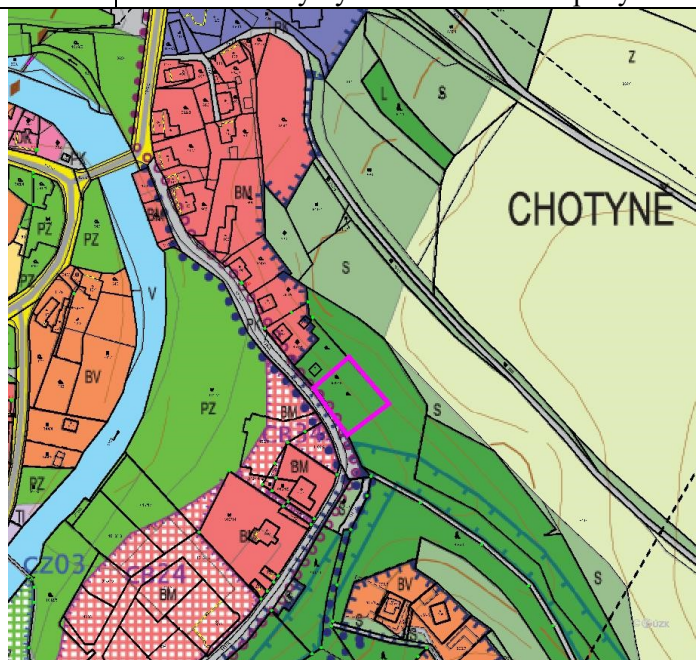
#### Návrh č. 5a do 3. změny územního plánu Chotyně

Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	533/1
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	2 305 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy výroby a skladování
Požadavek na změnu	Výstavba RD s provozovnou
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné
projednání návrhu zadání	KULK – ochrana přírody: návrh vyhodnotit z hlediska vlivu záměru na zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin.



### Návrh č. 8 do 3. změny územního plánu Chotyně

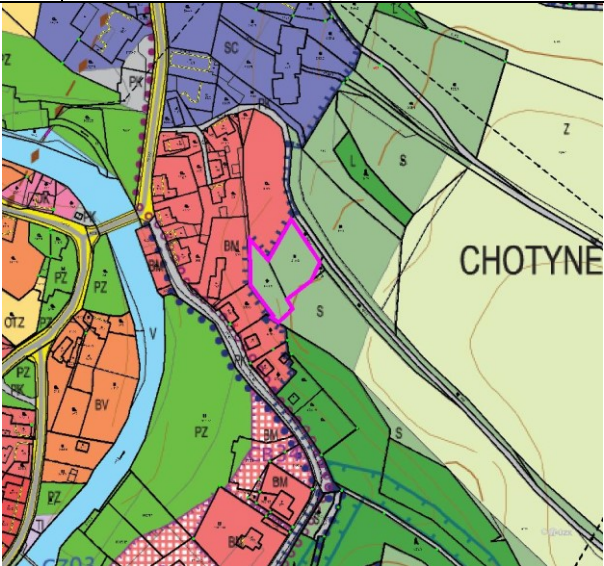
Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	951/11
Druh pozemku	Zahrada
Výměra pozemků	1 062 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy lesní
Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání	MML ŽP – ochrana lesa: Požaduje vypustit. KULK – ochrana ZPF: navrhovaný zábor je neodůvodnitelný. Nejedná se o další nezbytný zábor zemědělské půdy.




### Návrh č. 9 do 3. změny územního plánu Chotyně

Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	911/2, 893/1
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	1 105 m <sup>2</sup> , 792 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území

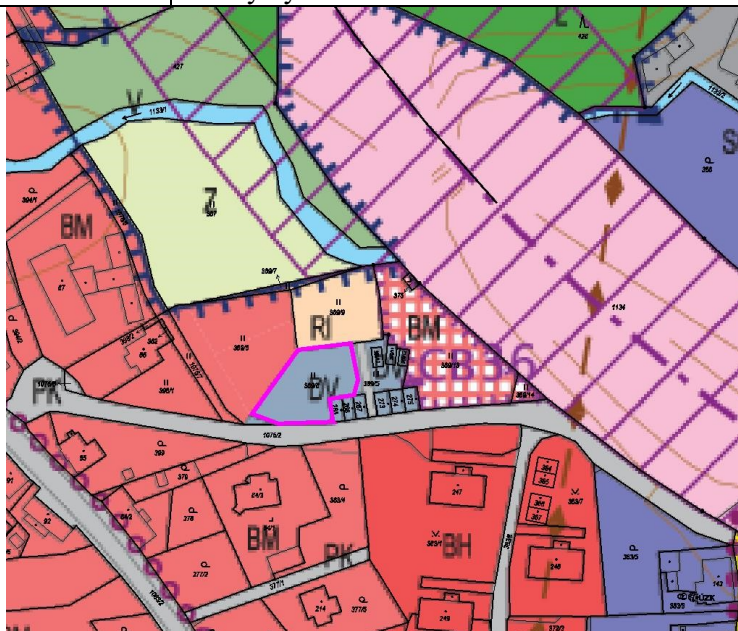


Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání	MML ŽP - ochrana přírody: Nesouhlasí a požaduje vypustit. KULK – ochrana ZPF: navrhovaný zábor je neodůvodnitelný. Nejedná se o další nezbytný zábor zemědělské půdy. KULK – ochrana přírody: návrh vyhodnotit z hlediska vlivu záměru na zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin.
	

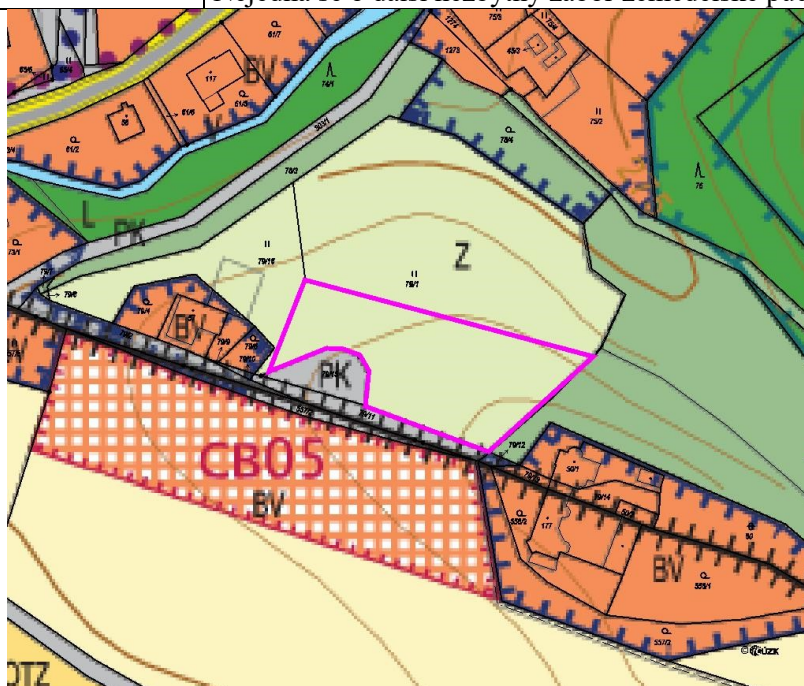
<b>Návrh č. 11 do 3. změny územního plánu Chotyně</b>	
Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	389/9
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	598 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy rekreace - individuální
Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání	MML ŽP – ochrana vod: Nachází se v záplavovém území a aktivní zóně. Požaduje tato omezení zapracovat do územního plánu.
	

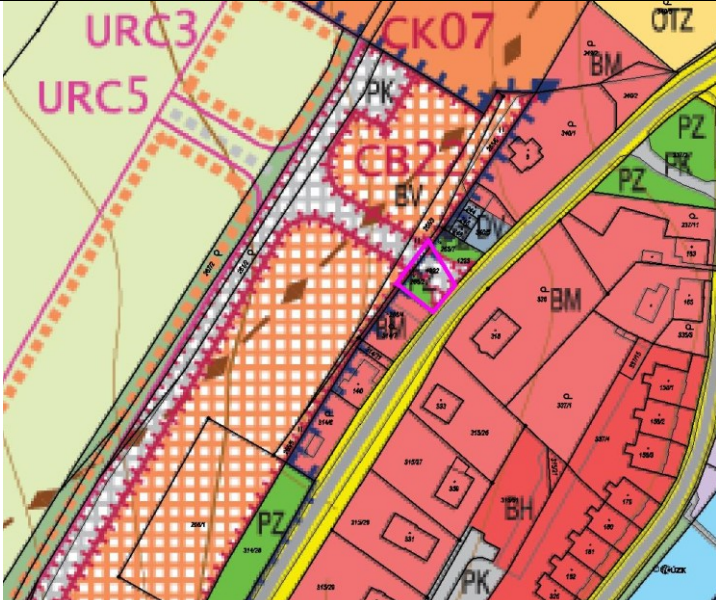
**Návrh č. 12 do 3. změny územního plánu Chotyně**

Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	389/8
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	551 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – vybavení
Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení

**Návrh č. 13 do 3. změny územního plánu Chotyně**

Katastrální území	Grabštejn
Parcelní číslo	79/1
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	7 570 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské
Požadavek na změnu	Výstavba RD na části o výměře cca 2 600 m
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání:	KULK – ochrana ZPF: navrhovaný zábor je neodůvodnitelný. Nejedná se o další nezbytný zábor zemědělské půdy.



<b>Návrh č. 14 do 3. změny územního plánu Chotyně</b>	
Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	1222, 265/2
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	201 m <sup>2</sup> , 27 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury, plocha veřejných prostranství - zeleň
Požadavek na změnu	Výstavba rodinného domu
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
	

### Návrh č. 15 do 3. změny územního plánu Chotyně

<b>1. Popis změny</b>	
Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	535/1
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	1 192 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území
Požadavek na změnu	Rozšíření zahrady u rodinného domu
Odpovídá funkci	Plochy bydlení
projednání návrhu zadání	<p>MML ŽP – ochrana vod: Nachází se v záplavovém území a aktivní zóně. Požaduje tato omezení zpracovat do územního plánu.</p> <p>MML ŽP – ochrana lesa: Požaduje jednoznačné stanovení využitelnosti, které s výjimkou oplocení, vylučuje umístění trvalých nadzemních staveb vyžadujících vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů (RD, rekreační objekt, aj.).</p> <p>KULK – ochrana ZPF: navrhovaný zábor je neodůvodnitelný. Nejedná se o další nezbytný zábor zemědělské půdy.</p>

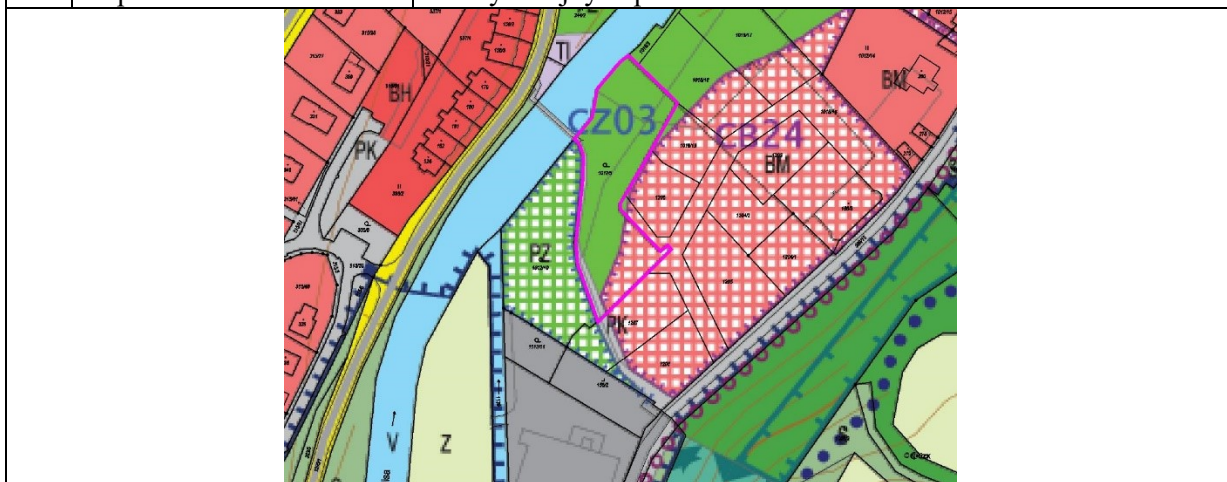




### Návrh č. 17 do 3. změny územního plánu Chotyně

#### 1. Popis změny

Katastrální území	Chotyně
Parcelní číslo	1012/5
Druh pozemku	zahrada
Výměra pozemků	2 634 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy veřejných prostranství – zeleň, plochy bydlení městského
Požadavek na změnu	Uvedení do souladu se stavem v území, změna trasy pěšího trasy přes Lužickou Nisu ze soukromých pozemků
Odpovídá funkci	Plochy veřejných prostranství



#### A2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

##### Doprava

- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

- Pro nové zastavitelné plochy budou navržena kapacitní dopravní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.
- Vytvořit podmínky pro členění velkých půdních bloků polními cestami doprovázenými prvky mimolesní krajinné zeleně s cílem zajištění ochrany půd proti erozi a zlepšení prostupnosti krajiny.
- Provéřit možnost propojení cyklotras Chotyně-Bílý Kostel-Kryštofovo Údolí a Hrádek n. N.-Liberec-Libíč-Pleskotský mlýn (Jičín) (CT3 dle ÚS krajiny)
- Řešit problém nedostatečných šířkových parametrů komunikací. Stanovit omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů, prověřit umístění chodníků atd.
- U hlavních silničních tahů, zejména u průtahů obcí – silnice III/2711 a III/2713 vymezit v územním plánu prostory pro výstavbu komunikací pro nemotorovou dopravu, zejména se jedná o chodníky či cyklostezky.

#### **Zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod**

- Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu.
- Nové zastavitelné plochy budou přednostně napojeny na stávající vodovodní řady, případně bude řešeno jejich prodloužení. Zároveň bude prověřena jejich kapacitnost.
- Odkanalizování nových zastavitelných ploch bude přednostně řešeno napojením na kanalizaci. Do doby jejího vybudování bude odkanalizování řešeno individuálně.

#### **Elektro**

- Nové zastavitelné plochy musí být napojeny na stávající rozvody NN, případně bude navrženo jejich prodloužení. Bude prověřena kapacita stávající sítě, případně navrženo její posílení.

#### **Zásobování plynem**

- V řešeném území se nachází plynárenská zařízení (VTL, zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu, STL a přípojky). V územním plánu respektovat stávající plynárenská zařízení včetně OP a bezpečnostních pásem a zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu.

#### **Požadavky na občanské vybavení**

- Neuplatňuje se.

#### **Požadavky na civilní ochranu**

- Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

- Do odůvodnění uvést, že lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany:
  - výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
  - stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
  - stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
  - nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
  - výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
  - zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
  - vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
  - říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
  - železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
  - železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
  - stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
  - veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.
- Respektovat jevy 82a a 107 ÚAP a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a do grafické části UPD.

#### **Požadavky na veřejné zdraví**

- Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.

#### **Požadavky na veřejná prostranství**

- Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**A3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.**

#### **Ochrana přírody a krajiny**

- Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky), památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň. Nově zastavitelné plochy budou navrhovány mimo tyto prvky.
- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla.



- Vytvářet v území podmínky pro zvýšení rozsahu ekologicky stabilních ploch.
- V územním plánu podpořit retenci v krajině. V rámci všech nezastavitelných ploch umožnit vodní plochy s tím, že bude prověřena jejich maximální možná plošná velikost.
- V území vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj přirozené nivy.
- V území vytvořit podmínky pro členění velkých půdních bloků s cílem zajištění ochrany půd proti erozi a zlepšení prostupnosti krajiny.
- Zajistit vymezení spojitého a funkčního územního systému ekologické stability mj. s cílem odstranění problematického vymezení prvků ÚSES:
  - USES085 : chybí návaznost na sousední obec Hrádek nad Nisou,
  - USES086 : chybí návaznost na sousední obec Hrádek nad Nisou,
  - USES087 : délka lokálního biokoridoru přesahuje 2 km, rozdílné vymezení lokálního biokoridoru na hranici dvou obcí

### **Zemědělský půdní fond**

- Nové zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabráněna jen nejnútnejší plocha zemědělské půdy.
- Nové zastavitelné plochy navrhnout, tak aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
- Nově navržené zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany). U ploch umístěvaných do vysoce chráněných zemědělských půd bude muset být prokázáno, že jejich vymezení je ve veřejném zájmu a že tento veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochraně těchto vysoce chráněných půd.
- Za nově navrhované zastavitelné plochy budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných a toto bude řádně odůvodněno. Plochy, které budou do změny navrženy, by měly splňovat podmínky obdobných charakteristik vyřazených lokalit a být přínosem pro ZPF (v porovnání s umístěním v návaznosti na zastavěné území, tj. nezakládat nová sídelní místa a neumisťovat plochy do volné krajiny; umisťovat návrhy na půdách stejné bonity, dodržet plošný rozsah záboru ZPF, druh pozemku – zemědělská půda, dostupnost infrastruktury, nenarušovat organizaci zemědělského půdního fondu, nenarušovat hydrologické a odtokové poměry v území, nenarušovat síť zemědělských účelových komunikací, minimalizovat zábory zemědělské půdy).
- Všechny změny provedené v aktualizovaném zastavěném území popsat a graficky znázornit.
- Do textové části územního plánu zpracovat tyto body:
  - Mimo zastavitelné území obce umožnit v rámci pozemkových úprav měnit druhy pozemků a způsob jejich využití bez nutnosti změny územního plánu.
  - Respektovat stávající stav polních cest v terénu a hlavně možnost jejich doplnění. Místní a účelové komunikace, pěší stezky a cyklotrasy umožnit v rámci regulativů zastavitelných a nezastavitelných ploch.
- Do textové části územního plánu zpracovat stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):

- „HMZ CHOTYNĚ O1/1 - zatr.“ – zakrytý kanál v délce 0,230 km, ID 1050000039-11201000, ČHP 2-04-07-036/0, z roku 1983
- „HMZ CHOTYNĚ O1/2 - otevř.“ – otevřený kanál v délce 0,100 km, ID 1050000037-11201000, ČHP, 2-04-07-035/0, z roku 1983
- „HMZ CHOTYNĚ O1/3 1.ús.ot“ – otevřený kanál v délce 0,050 km, ID 1050000038-11201000, ČHP, 2-04-07-035/0, z roku 1983,
- „HMZ CHOTYNĚ O1/3 2.ús.za“ – zakrytý kanál v délce 0,056 km, ID 1050000040-11201000, ČHP, 2-04-07-035/0, z roku 1983,
- „HMZ CHOT.O1/3-větev-zatr“ – zakrytý kanál v délce 0,070 km, ID 1050000041-11201000, ČHP 2-04-07-035/0, z roku 1983.

Stavby HOZ respektovat a zachovat jejich funkčnost. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ 6 m oboustranný manipulační pruh. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb lze okolo HOZ výsadbu provádět pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od břehové hrany.

- Zpracovat do textové a grafické části všechny změny (aktualizace zastavěného území, změny v nezastavěném území).

### **Horninové prostředí a geologie**

Při návrhu zastavitelných ploch respektovat dobývací prostor Grabštejn (číslo dobývacího prostoru je 70057); dobývací prostor Václavice I (číslo dobývacího prostoru je 70895); dobývací prostor Václavice II (číslo dobývacího prostoru je 71015).

### **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků.
- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona). Provéřit změnu nebo vypuštění podmínky týkající se nepřipustnosti výstavby ve vzdálenosti menší než 25 metrů od lesních pozemků. Je možné řešit formulací: „Umístování trvalých nadzemních staveb není obvykle žádoucí do vzdálenosti 25 m od lesních ploch. Umístění takových staveb blíže k plochám lesním vyžaduje konkrétní posouzení záměru příslušným orgánem státní správy lesů“.
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.
- Zábory PUPFL budou v rámci ÚP zpracovány do tabulkového a grafického přehledu s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru.

### **Protipovodňová ochrana**

- V území nevyomezovat zastavitelné plochy do míst tzv. kritických bodů přívalových srážek. Provéřit možnosti zmírnění škod způsobené přívalovými povodněmi pomocí komplexního systému povodňových opatření.

- Provéřit možnosti zapracování opatření v územní studii krajiny na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha a snížení povodňového rizika:
  - vodní nádrž, obnova rybníka (VN108, VN109),
  - retenční prvek typu zdrž, přehrážka, tůň (RT104, RT105, RT106, RT107),
  - revitalizace, renaturace vodního toku (RV114, RV115, RV140).

**B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.**

- Bude prověřena potřeba zachování ploch územních rezerv (URC3, URC4, URC5) včetně zdůvodnění jejich vymezení. Nepotřebné rezervní plochy budou vypuštěny.
- U koridorů URG6, URG7 a URG8 bude prověřena šíře jejich vymezení tak, aby byla zajištěna minimální šíře 20 m, která se počítá od paty tělesa komunikace a umožnila odpovídající rozšíření v místě křížení se silnicí III/2716.
- U koridoru URG6 v úseku jeho křížení se silnicí III/2716 až na hranici s Hrádkem nad Nisou prověřit jeho vymezení jako oboustranného v minimální šíři 20 m od paty tělesa silnice I/35.
- V územním plánu neuvádět kategorizaci silnice I/35 u koridorů URG6, URG7, URG8.

**C) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.**

- Provéřit již realizované veřejně prospěšné stavby a upravit jejich seznam v kapitole G a H textové části územního plánu (Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit; Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo). Bude prověřeno jejich vedení a vymezení v území s ohledem na vlastnické vztahy a to tak, aby co nejméně zasahovaly soukromé pozemky, a kde to bude možné a účelné, budou vymezeny na veřejné pozemky.
- Bude prověřena potřebnost veškerých navržených VPS. Bude aktualizován seznam těchto staveb. Realizované VPS budou vypuštěny.

**D) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**

- Provéřit znovu zařazení ploch CB08 (US1) a CB10 (US3) do ploch, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

**E) případný požadavek na zpracování variant řešení**

- Neuplatňuje se.

**F) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

- Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, zejména:
  - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
  - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
  - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Dokumentace změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu obce.
- Dokumentace změny územního plánu bude členěna na:

Změna územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. (1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část zejména:

Výkres základního členění	1 : 5000
Hlavní výkres	1 : 5000

Odůvodnění změny územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. (1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., a bude obsahovat zejména:

- A vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;
- B Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu
  - 1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
  - 2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických, a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
  - 3. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  - 4. s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisek dotčených orgánů;
- C Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- D vyhodnocení splnění požadavků zadání změny, popřípadě
  - 1. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě,
  - 2. s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP,
  - 3. s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP;
  - 4. s požadavky pořizovatele na úpravu změny územního plánu po vyhodnocení výsledků projednání jednotlivých fází projednání
- E komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty;
- F Odůvodnění VPS a VPO;
- G vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
- G výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení;
- H vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část: Koordinační výkres	1 : 5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000
Výkres širších vztahů	1 : 50000

**Rozsah zpracování dokumentace:**

**Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro příslušnou fázi projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu a bude předána:**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 2 x ve standardním papírovém provedení.

**Případně bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání a bude předána**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 2 x ve standardním papírovém provedení.

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

**Čistopisy vydané změny územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem a v podobě:**

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 4 x ve standardním papírovém provedení.
- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu (týká se všech fází projednání):
  - Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
  - Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF, který bude ve strojově čitelném formátu.
  - Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům a budou ve strojově čitelném formátu.
  - Digitální podoba grafické části ÚP bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
  - Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
  - Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.
- Požadavky na kvalitu dat:
  - Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
  - Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
  - U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
  - Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
  - Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek

**G)požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

- Na území obce se nenachází žádná Evropsky významná lokalita - Natura 2000,
- Změna územního plánu nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.
- Nepředpokládají se takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.