



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor hlavního architekta,
oddělení 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

Územní plán obce Chotyně byl vydán 30. 6. 2009 a nabyl účinnosti dne 23. 7. 2009.

Podle ustanovení § 55 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce 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“). Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje. Zpracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Liberec daného území v návaznosti na širší vztahy.

Návrh této zprávy, musí být před předložením zastupitelstvu obce ke schválení, konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem.

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 vymezeno k 15. 9. 2008. Plochy vymezeného zastavěného území činí 35,88 ha, tj. 3,97 % z 904,34 ha celkové plochy správního území obce. Od této doby došlo k částečnému využití zastavitelných ploch, a proto by mělo být aktualizováno zastavěné území.
- 2) Územní plán vymezil plochy stabilizované, zastavitelné, nezastavitelné a plochy územní rezervy. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlas, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití stabilizovaných a návrhových ploch.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy pro bydlení

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení (individuální městské – CB08, CB11, CB13, CB 14, CB17, CB26, CB29; individuální venkovské - GB01, GB04, CB05, CB06, CB19 – CB23, CB27, CB28) o celkové výměře 15,5 ha. Tyto plochy logicky navazují na stávající zástavbu, jen v ojedinělých případech se jedná o plošně malé lokality, které doplňují proluky v zástavbě a navazují na stávající plochy pro bydlení. Rozsáhlejší plochy určené pro bydlení se nacházejí na vyvýšené poloze v sousedství hřbitova a firmy Lersen CZ s. r. o., plochy východně od centra obce pod železniční tratí, plochy nad Final 5P s.r.o., plochy západně od silnice III/2715, plochy mezi areálem firmy String s.r.o. a centrem obce. V sídle Grabštejn se jedná zejména o některé plochy bývalého zemědělského areálu.

Z návrhových ploch v katastru Chotyně je z větší části využita lokalita CB13 jižně od vlakového nádraží, v lokalitě CB11 je využit jeden pozemek a částečně je využita lokalita CB17.

V katastrálním území Grabštejn je částečně využita lokalita GB04.

Z celkové výměry rozvojových ploch pro bydlení je využito 23,6 % (plochy individuální městské jsou využity z 20,4 % a plochy bydlení individuálního venkovského jsou využity z 3,2 % (9/2012)).

V katastrálním území Grabštejn je vymezena lokalita GB02 – velkostatek č. p. 12 o výměře 3,8 ha určená k přestavbě pro bydlení individuální venkovské. Jedná se o brownfields KÚLK (č. 5105-52) a statek 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“. Využití této lokality je omezeno vlastnickými vztahy.

V katastrálním území Chotyně jsou vymezeny lokality přestavby CB10, CB15, CB24 o celkové výměře 3,8 ha určené jako plochy bydlení individuálního městského. Lokalita CB10 je areál bývalé drůbežárny, který leží na vyvýšené poloze nad obcí a je zde záměr obce na výstavbu RD. Lokalita CB15 se nachází jižně od vlakového nádraží a jedná se převážně o stávající zahrádkářskou kolonii. Lokalita CB24 leží v údolní nivě Lužické Nisy a lokalita je již částečně využita na výstavbu rodinných domů.

Plochy rezervy URC3, URC4 pro bydlení individuální venkovské byly vymezeny západně od silnice III/2715. Dosud tato plocha nebyla změněna.

Na základě terénního průzkumu bylo provedeno vyhodnocení využití stávajících ploch pro bydlení. Jako nevyužité byly vyhodnoceny plochy bez stavebních objektů a plochy zjevně neudržované a nepatřící k sousedním využitým pozemkům. Z ploch hromadného bydlení je využito 100 %, z ploch městského bydlení je využito 92,3% a z ploch bydlení venkovského je využito 85 % (9/2012).

Plochy rekreace

Plochy rekreace – individuální jsou v územním plánu vymezeny pouze jako plochy stavové. Jedna lokalita se nachází nad areálem mateřské školky a druhá v centrální části obce jižně od vlakového nádraží. Obě lokality jsou plně využity.

Plochy občanského vybavení

- *Veřejná infrastruktura*

Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury jsou v územním plánu vymezeny pouze jako plochy stavové. V k.ú. Chotyně je tato plocha jihozápadně od centra obce – mateřská školka a na k.ú. Grabštejn tyto plochy reprezentuje hrad Grabštejn a kaplička u silnice I/35.

- *Komerční*

V katastrálním území Grabštejn se nachází v dolní části sídla návrhová plocha komerčního občanského vybavení (GM03), která není využita. Také jsou vymezeny dvě plochy přestavby (GM01, GM02) o celkové výměře 1,9 ha určené zejména pro podporu cestovního ruchu na místě bývalého zemědělského areálu Grabštejn. Ani tyto plochy nejsou pro účely komerčního zařízení využity.

Stavové plochy komerčního vybavení jsou vymezeny v katastrálním území Chotyně a jsou stoprocentně využity. Jedná se o plochy podél silnice III/2711 směrem na Hrádek nad Nisou (Autoservis, Jednota,...).

- *Tělovýchova a sport*

Územní plán vymezuje zastavitelné rozvojové plochy pro tělovýchovu a sport (CT01, CT02) o celkové výměře 1,2 ha pro rozšíření zázemí místního golfového klubu a pro zařízení sportovní střešnice. Tyto plochy jsou využity ze 32 %.

Stavové plochy tělovýchovy a sportu jsou zastoupeny sokolovnou včetně přilehlých sportovišť a golfovým hřištěm a jsou plně využity.

- *Hřbitovy*

V územním plánu je vymezena plocha hřbitova severně od železničního náspu.

Plochy veřejných prostranství – komunikace

Územní plán vymezuje rozvojové plochy veřejných prostranství v katastrálním území Grabštejn GK 01- GB03, GK08 a v katastrálním území Chotyně CK04 – CK07. Tyto komunikace mají sloužit k zpřístupnění nově navrhovaných rozvojových lokalit. Jelikož zástavba v těchto rozvojových lokalitách není převážně realizována, návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace jsou využity jen z 2,4 %.

Jako plocha územní rezervy byla vymezena plocha URC5 západně od silnice III/2715. Dosud tato plocha nebyla změněna.

Do této kategorie ploch patří i stávající místní obslužné a obytné komunikace.

Plochy smíšené obytné

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou obytnou CO01 v katastrálním území Chotyně, která je již využita a je zde realizován dům s pečovatelskou službou.

Stávající plochy smíšené obytné centrální jsou převážně soustředěny v centru obce (například obecní úřad, knihovna, základní škola, sbor dobrovolných hasičů, Česká pošta atd.). Tyto plochy jsou dle terénního průzkumu využity z 95,6 %.

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury jsou rozděleny na drážní, silniční a dopravní vybavenost. Územní plán vymezuje rozvojové plochy dopravní infrastruktury pouze v katastrálním území Grabštejn a to lokality silniční dopravy GS 01 – GS 03 o celkové výměře 8 ha pro nově navrženou novou trasu silnice I/35, která je již téměř realizována. Dále je vymezena plocha dopravního vybavení GD01 pro zvýšení parkovacích kapacit pod hradem Grabštejn, která je zatím nevyužita.

Stávající dopravní kostra obce je stabilizovaná.

Plochy technické infrastruktury

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy technické infrastruktury. Na území obce jsou tyto stávající plochy využity a jedná se zejména o plochu rozvodny a transformovny Hrádek, plochy ČOV, vodních zdrojů a vodojemů.

Plochy výroby a skladování

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy výroby a skladování. Rozvoj v této oblasti je možný v rámci stávajících ploch, které se dělí na tyto kategorie:

- *Průmyslové a řemeslné*

Tyto plochy jsou na území obce využity z 93,8 % a jsou koncentrovány hlavně v k. ú. Chotyně (severně od nádraží firma Te Noc CZ s.r.o., severozápadně od nádraží firma

Lersen Cz s.r.o., v centru obce firma Atip s.r.o., severozápadně od centra směrem na Hrádek nad Nisou firma Final 5P a pila).

- *Zemědělské a lesnické*

Plochy jsou využity a jedná se o plochu v jižním cípu k. ú. Chotyně, kde se nachází areál chovu koní a dále o plochu zemědělského areálu při silnici III/2711.

- *Skládky*

Stávající plocha skládky je využita a je zmenšena o rekultivovanou část.

Plochy těžby nerostů

V územním plánu je vymezena stávající plocha těžby štěrkopísku společností Pískovny Hrádek a.s., kde těžba stále probíhá.

Plochy specifické – vojenské

V k.ú. Grabštejn severně od hradu je vymezena tato stavová plocha, kde se nachází výcviková základna kynologů.

- 3) 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.

Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Budou muset být prověřeny všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a bude muset být stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- 4) Územní plán vymezil 2 lokality, pro které se má zpracovat územní studie (US1, US2). Jedná se o plochu pro bydlení individuálního městského u hřbitova a kolem bývalé drůbežárny. Územní studie US1 nebyla dosud zpracována. Část územní studie US2 pro lokalitu CB29 se v současné době zpracovává.

Dle novely stavebního zákona platné od 1. 1. 2013 by měl být u územní studie doplněn termín pro jejich pořízení a vložení do evidence územně plánovací činnosti.

- 5) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (D1 – D10) a technickou infrastrukturu (K1 – K15; E1 – E6). Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES.

Z veřejně prospěšných staveb je již realizováno VPS pro dopravní infrastrukturu D1 a D2.

Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být prověřeny s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci. U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, musí být uvedeno dle novely stavebního zákona platné od 1. 1. 2013 v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků a jakého katastrálního území se týká.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2009 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., platná od 1. 1. 2013. V Článku II Přechodná ustanovení,

bod 4 je stanoveno, že části územně plánovací dokumentace, které podle platného znění stavebního zákona nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, aktualizace ÚAP k 31. 12. 2012.

Tyto změny a podmínky jsou zpracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

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 obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Územní plán nenavrhl 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.

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 a k 31. 12. 2012. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení:

- *Dopravní závady*

Komunikační závady na trasách silnic III. třídy; nevyhovující směrové i šířkové uspořádání místních komunikací (podjezd pod železnici, výjezd ze skládky na komunikaci I/35); nedostatečně rozvinutá cestní síť (prostupnost krajiny), nedostatečné parametry polních cest; absence cyklostezky Bílý Kostel - Chotyně - Hrádek po pravé straně Lužické Nisy (soukromé pozemky).

- *Brownfields*

Chátrající areál bývalého statku v k.ú. Grabštejn (majitel je mimo ČR a problém nechce řešit), neudržovaný rybník v k.ú. Grabštejn, nevyužívané zemědělské pozemky; nevyužívaný objekt bývalého koloniálu na Grabštejně; nevyužívaný objekt bývalé restaurace; nevyužívaný areál bývalé drůbežárny; nevyužitý dům u fabriky s okolními parcelami.

- *Hygienický problém*

Problém při provozu těžkých nákladních automobilů z pískovny po místní komunikaci v těsném sousedství ploch hromadného a individuálního bydlení na Grabštejně; nevhodně umístěná plocha výroby z centrální části obce,

- *Technická infrastruktura*

Absence veřejné splaškové kanalizace (kromě hradu a vojenského areálu); trativody do vodoteče nebo na pozemky, nedůsledná likvidace splaškových vod, kanalizace jen pro centrum sídla, malé (nekapacitní) ČOV,

- *Ostatní problémy*

Absence jasného centrálního prostoru v obci, např. návsi pro setkávání obyvatel; Vysoký násep železniční trati, bariéra pro průchod obcí; nevzhledný průmyslový areál za železniční tratí narušující pohledy na sídlo a jeho špatný technický stav.

Problémy brownfields jsou v územním plánu řešeny plochami přestavby. Hygienické problémy provozu z pískovny jsou řešeny realizací komunikace I/35. V rámci územního plánu je navržena kanalizace, která by měla vyřešit nedůslednou likvidaci splaškových vod. Absence veřejného prostoru byla částečně vyřešena realizací „náměstíčka“ před domem s pečovatelskou službou v centru obce a kulturní dění a sraz obyvatel se uskutečňuje na nově vybudovaném hřišti při toku Lužické Nisy. Ve změně územního plánu by měli být řešeny dopravní závady zjištěné v ÚAP.

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009, se obec Chotyně nachází v rozvojové oblasti OB7 Rozvojová oblast Liberec a v rozvojové ose OS3 Rozvojová osa Praha-Liberec-hranice ČR. Dále leží obec v dopravním koridoru S4 Bílý Kostel-Hrádek nad Nisou-hranice ČR. Územní plán Chotyně je v souladu s PÚR ČR 2008, navrhuje plochy pro novou trasu silnice I/35.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) byly vydány 21. 12. 2011 a účinné od 22. 1. 2012.

ZÚR LK zpřesňují na území obce Chotyně rozvojovou oblast OB7 prostřednictvím ROB1 – Rozvojová oblast Liberec. Dále vymezují rozvojovou osu ROS1 Praha – hranice kraje – Turnov – Liberec – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/ Německo, Polsko

Ze ZÚR LK procházejí přes území obce Chotyně následující koridory veřejně prospěšných staveb:

- Dopravní koridor mezinárodního významu D02 - silnice I/35, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR. ZÚR LK zpřesňují koridor S4 vymezený v PÚR ČR. Územní plán tento koridor zapracoval a záměr je již téměř realizován.
- Železniční koridor mezinárodního významu D28 – úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR, optimalizace, elektrizace, zdvojkolejnění úseku Liberec – Bílý Kostel. Tento koridor probíhá územím ve stabilizované plošně vymezené trase.
- Multifunkční turistický koridor D40 – Lužická Nisa a D42 – Nová Hřebenovka. Územní plán má vyznačeno vedení turistických tras a cyklotras. Je tedy v souladu s tímto koridorem. Multifunkční turistický koridor D40 probíhá řešeným územím po stabilizovaných plochách a komunikacích a koridor D42 nemá průmět do řešeného území, proto nejsou vymezeny v územním plánu jako veřejně prospěšné stavby.
- Koridor pro snižování území povodněmi P09 – Lužická Nisa, úsek Jablonec nad Nisou – Hrádek nad Nisou. Protipovodňová opatření územní plán nenavrhuje z důvodu potřeby realizovat tato opatření v řádově vyšších objemech mimo řešené území proti toku Lužické Nisy.
- Regionální biokoridor RK638. Územní plán vymezuje biokoridor jako veřejně prospěšné opatření.

D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

- 1) Vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v minimální míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové rozsáhlé zastavitelné plochy.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby územního plánu Chotyně (9/2012)

Tab. č. 1 vyhodnocení návrhových ploch pro bydlení – individuální městské

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro bydlení - městské	119147,0	24275,7	20,4

Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch pro bydlení – individuální venkovské

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro bydlení - venkovské	113017,0	3689,4	3,2

Tab.č. 3 vyhodnocení návrhových ploch občanského vybavení - komerční

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy občanského vybavení - komerční	21300,6	0	0

Tab.č. 4 vyhodnocení návrhových ploch občanského vybavení - tělovýchova a sport

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro tělovýchovu a sport	12170,4	3913,5	32,1

Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch pro veřejná prostranství - komunikace

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro veřejná prostranství - komunikace	34684,6	847,6	2,4

Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch smíšených obytných - centrální

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy smíšené obytné	4071,5	4071,6	100

Tab. č. 7 vyhodnocení návrhových ploch dopravní infrastruktury – silniční

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro dopravní infrastrukturu - silniční	79644,6	77474,5	97,3

Tab. č. 8 vyhodnocení návrhových ploch dopravní infrastruktury - vybavení

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro dopravní infrastrukturu - vybavení	8406,7	0	0

- 2) Z vyhodnocení zastavěných ploch vyplývá, že všechny zastavěné plochy jsou využity minimálně z 85 %, viz tabulka níže. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

Vyhodnocení využití zastavěných ploch územního plánu Chotyně (9/2012)

Tab. č. 1 vyhodnocení ploch pro bydlení – hromadné

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro bydlení - hromadné	20546,9	20546,9	100

Tab. č. 2 vyhodnocení ploch pro bydlení – individuální městské

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro bydlení - městské	133156,7	122860,3	92,3

Tab. č. 3 vyhodnocení ploch pro bydlení – individuální venkovské

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
--------	-------------	--------------	---------

plochy pro bydlení - venkovské	191088,8	162421,5	85,0
--------------------------------	-----------------	-----------------	-------------

Tab. č. 4 vyhodnocení ploch pro rekreaci – individuální

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro rekreaci	6663,3	6663,3	100

Tab. č. 5 vyhodnocení ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura	7519,9	7519,9	100

Tab.č. 6 vyhodnocení ploch občanského vybavení - komerční

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy občanského vybavení - komerční	7063,2	7063,2	100

Tab.č. 7 vyhodnocení ploch občanského vybavení - tělovýchova a sport

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro tělovýchovu a sport	25354,8	25354,8	100

Tab.č. 8 vyhodnocení ploch občanského vybavení - hřbitovy

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro hřbitovy	5745,9	5745,9	100

Tab. č. 9 vyhodnocení ploch pro veřejná prostranství - komunikace

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro veřejná prostranství - komunikace	188326,1	165683,7	88,0

Tab. č. 10 vyhodnocení ploch smíšených obytných - centrální

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy smíšené obytné	44062,3	42114,7	95,6

Tab. č. 11 vyhodnocení ploch dopravní infrastruktury – drážní

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro dopravní infrastrukturu - drážní	121441,3	121441,3	100

Tab. č. 12 vyhodnocení ploch dopravní infrastruktury – silniční

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro dopravní infrastrukturu - silniční	133636,2	133636,2	100

Tab. č. 13 vyhodnocení ploch dopravní infrastruktury - vybavení

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro dopravní infrastrukturu - vybavení	1333,2	1333,2	100

Tab. č. 14 vyhodnocení ploch technické infrastruktury

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro technickou infrastrukturu	7931,7	7931,7	100

Tab. č. 15 vyhodnocení ploch pro výrobu a skladování – průmyslové a řemeslné

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro výrobu – průmyslové a řemeslné	84844,2	79623,5	93,8

Tab. č. 16 vyhodnocení ploch pro výrobu a skladování – zemědělské a lesnické

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro výrobu – zemědělské a lesnické	26747,6	26747,6	100

Tab. č. 17 vyhodnocení ploch pro výrobu a skladování – skládky

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro výrobu – skládky	115533,4	115533,4	100

Tab. č. 18 vyhodnocení ploch těžby nerostů

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy těžby nerostů	154709,4	154709,4	100

Tab. č. 19 vyhodnocení ploch specifických - vojenských

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy specifické - vojenské	122864,7	122864,7	100

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

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:**

1) **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 c2 Zastavitelné plochy). **(Využity jsou například plochy CO01, část CB11, CB13, GB04, CB17.)**
- Upřesnění podmínek využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umístěvané stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umístěvané stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Na území obce v nezastavitelných plochách a v zastavitelných plochách na pohledově exponovaných místech zamezit výstavbě tzv. „mobilhausů“.
- Řešit dopravní problémy vycházející z UAP obce.
- Plochu CB26 a část pozemku parc. č. 349/5 a pozemek parc. č. 1180 v k.ú. Chotyně převést z ploch bydlení individuálního městské na plochy **zastavěné** občanského vybavení – tělovýchova a sport **dle současného stavu.**
- Plochu CZ04 upravit dle současného stavu na stabilizovanou plochu občanského vybavení – tělovýchova a sport a stabilizované plochy veřejných prostranství.
- Prověřit možnost rozšíření golfového hřiště jižně od stávajícího areálu golfu **(pozemky parc. č. 592/14, 592/7, 670/11, 613/4, 613/17 v k.ú. Chotyně).**
- Prověřit možnost rozšíření autolakovny jihozápadně od silnice III/2711.
- **Prověřit potřebu zpracování územní studie US1 pro plochu CB08 a US2 pro plochy CB10 a CB29.**
- **Prověřit možnost provedení změny pozemku parc. č. 951/10 v katastrálním území Chotyně a jihovýchodní části pozemku parc. č. 464/1 v katastrálním území Chotyně (podél cesty) na zastavitelnou plochu pro stavbu rodinného domu. Jedná se o aktuální záměry občanů uplatněné v připomínkách ke Zprávě o uplatňování územního plánu**

Chotyně. Případně vytipovat zastavitelné pozemky, které by mohly být místo výše uvedených pozemků navráceny do ZPF.

- Provéřit potřebu změny ploch rezerv URC3, URC4, URC5 na plochy návrhové pro bydlení. Provéřit budoucí potřebnost vymezených koridorů rezerv URG6, URG7, URG8 pro rozšíření silnice I/35. Nebudou-li rezervní plochy změněny na plochy návrhové a nebudou-li z územního plánu vypuštěny, bude řádně odůvodněno, proč zůstaly. Bude-li konstatováno, že plochy rezerv již nebudou potřeba, budou vypuštěny.

2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

- V textové zprávě Odůvodnění v kapitole „C.3 Limity využití území“ budou prověřeny uvedené šířky ochranných pásem, zejména u ochranného pásma komunikačního vedení, vodovodní sítě, vojenského objektu, kanalizačních stok, plynovodu, nadzemního a pozemního elektrického vedení a elektrické stanice.

3) 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.

- Provéřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno 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.

- Neuplatňuje se.

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 (Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit).

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,

- Pro územní studie US1 a část US2 (CB10) vymezené územním plánem bude stanovena lhůta jejich pořízení.

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 vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu změny územního plánu.
- Návrh změny územního plánu obce Chotyně bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:
 - 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
- Územně plánovací dokumentace bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu obce.
- Bude zaktualizována textová část územního plánu, do které budou zahrnuty části měněné touto změnou. Tato textová část bude předána s čistopisem změny územního plánu ve 4 vyhotoveních.
- Všechny výkresy (vyjma výkresu širších vztahů) budou zpracovány pro celé území obce (právní stav).
- Dokumentace 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: Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000
Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000

Odůvodnění změny územního plánu:

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

Grafická část: Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 50 000

Rozsah zpracování dokumentace:

Celá dokumentace návrhu změny územního plánu bude předána:

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

Celá dokumentace návrhu změny územního plánu na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 1 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:

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území obce
- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu:
 - 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

- Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
- 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 Evropsky významná lokalita ani 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.

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.

Návrh na aktualizaci ZÚR LK se nepodává.