



## Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

### ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTINĚVES V UPLYNULÉM OBDOBÍ

**projednaná** dle ustanovení § 47 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- 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.
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.
- 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.
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- 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.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Zpracoval: Městský úřad Litoměřice – odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

**Březen 2021 – úprava Duben 2021**

*Územní plán Chotiněves (dále také ÚP Chotiněves) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Chotiněves vydalo územní plán formou opatření obecné povahy dne 11. 8. 2010 a tento nabyl účinnosti dne 27. 8. 2010. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Projektantem územního plánu byl Ing. Stanislav Zeman (ČKA 2220). V současné době neprobíhá pořízení nového územního plánu ani změna stávající platné územně plánovací dokumentace.*

*V roce 2015 byla zpracována, projednána a následně předložena ke schválení Zpráva o uplatňování Územního plánu Chotiněves za uplynulé období Zastupitelstvu obce Chotiněves a byla schválena dne 30. 9. 2015.*

*Tato zpráva o uplatňování ÚP Chotiněves vychází z ustanovení § 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). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ÚP Chotiněves ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.*

***Tato Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Chotiněves.***

## **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.**

### **A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu obce**

- Obec Chotiněves se nachází v obci s rozšířenou působností Litoměřice, cca 10 km východně od stejnojmenného sídla a cca 6 km jihozápadně od města Úštěk, kde se nachází pověřený obecní úřad. Správní území obce nezasahuje do žádného celoplošného zvláště chráněného území. Sídlo Chotiněves je vyhlášeno jako vesnická památková zóna.
- Správní území obce Chotiněves je tvořeno dvěma katastrálními územími Chotiněves a Jištěrpy se stejnojmennými sídly. Celková rozloha území činí cca 704 ha. Dle Českého statistického úřadu k 31. 12. 2019 žilo v obci 209 obyvatel.
- V období po vydání ÚP Chotiněves probíhala v celém území obnova katastrálního operátu. V současné době jsou všechna katastrální území ve správním obvodu obce plně digitalizována.
- V současné době eviduje úřad územního plánování několik platných žádostí z období od schválení předchozí zprávy o uplatňování na změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona, které byly pořizovatelem posouzeny a předloženy zastupitelstvu obce k rozhodnutí (více kapitola D této zprávy).

- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území dne 4. 3. 2021 je uvedeno v následující podkapitole:

#### A.1.1 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

##### Chotiněves

- SO1 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 1,58 ha)
  - Zastavitelná plocha na východě sídla při západní straně silnice II/240
  - Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

*- Územní studie pro předmětnou lokalitu dosud nebyla pořizena. S využitím lokality tak ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.*
- SO2 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 2,05 ha)
  - Zastavitelná plocha na východě sídla při východní straně silnice II/240 v místě bývalé cihelny a následně skládky
  - Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

*- Územní studie pro předmětnou lokalitu dosud nebyla pořizena. S využitím lokality tak ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.*
- OS1 – Plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport (rozloha 0,08 ha)
  - Zastavitelná plocha na východě sídla při východní straně silnice II/240 u stávající požární nádrže

*- Lokalita tvoří s přilehlou stávající plochou sportoviště funkčně ucelenou plochu. Ačkoliv přímo v ploše předmětné lokality není umístěn žádný záměr, lze ji považovat ve smyslu ÚP Chotiněves za využitou.*
- P\*1 – Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (rozloha 0,08 ha)
  - Zastavitelná plocha na východě sídla přiléhající k ploše SO2
  - Tato plocha je vymezena rovněž jako veřejně prospěšná stavba

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.*
- PS2 – Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště (rozloha 0,07 ha)
  - Zastavitelná plocha na západě sídla v blízkosti kostela
  - Tato plocha je vymezena rovněž jako veřejně prospěšná stavba

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.*
- OX1 – občanského vybavení – specifických forem (rozhledna) (rozloha 0,05 ha)
  - Zastavitelná plocha na vrchu Hořidla v okolí rozhledny za účelem umístění mobiliáře

*- Vzhledem k umístění odpočinkových laviček a dalšího drobného mobiliáře lze konstatovat, že lokalita je užívána ve smyslu ÚP Chotiněves.*

- VX1 – Plocha výroby a skladování – specifické druhy výroby a skladování (rozloha 1,62 ha)
  - Plocha přestavby v areálu bývalého vepřína na východě sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- Z\*2 – Plochy zeleně – veřejná zeleň (rozloha 0,04 ha)
  - Plocha sídelní zeleně na západě sídla v blízkosti kostela

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- Z\*3 – Plochy zeleně – veřejná zeleň (rozloha 0,20 ha)
  - Plocha sídelní zeleně na východě sídla v prostoru mezi lokalitami VX1 a P\*1

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

### **Jištěrpy**

- SO3 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 2,47 ha)
  - Zastavitelná plocha na západě sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- SO4 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 1,37 ha)
  - Zastavitelná plocha na západě sídla

- V lokalitě byl realizován jeden rodinný dům. Přičemž zbylých 5/6 plochy je oploceno a pravděpodobně slouží jako zahrady k přilehlé stávající zástavbě.

- SO8 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,12 ha)
  - Zastavitelná plocha v severovýchodní části sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- SO9 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,12 ha)
  - Zastavitelná plocha v jihovýchodní části sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- SO10 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,21 ha)
  - Zastavitelná plocha v jihovýchodní části sídla

- Lokalita je zhruba z 2/3 oplocena. Nicméně s využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- SO11 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,23 ha)
  - Zastavitelná plocha v jihovýchodní části sídla

- V lokalitě s nachází 1 rodinný dům, který nicméně již byl zjevně realizován před pořízením ÚP Chotiněves. Lokalita je tak zhruba ze 1/2 využita.

- P\*2 – Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (rozloha 0,25 ha)
  - Zastavitelná plocha na západě sídla tvořící pruh v severojižním směru mezi lokalitami SO3 a SO4
  - Tato plocha je vymezena rovněž jako veřejně prospěšná stavba

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- PS1 – Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště (rozloha 0,05 ha)
  - Zastavitelná plocha na západě sídla při cestě směrem k vrcholu Hořidel
  - Tato plocha je vymezena rovněž jako veřejně prospěšná stavba

- Parkoviště bylo realizováno. Tuto lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Chotiněves považovat za využitou.

- SO5 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,16 ha)
  - Plocha přestavby v severovýchodní části sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- SO6 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,09 ha)
  - Plocha přestavby v severovýchodní části sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

- SO7 – Plocha smíšená obytná – vesnická (rozloha 0,37 ha)
  - Plocha přestavby v severovýchodní části sídla

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Chotiněves nebylo dosud započato.

Z uvedeného vyhodnocení vyplývá, že za dobu účinnosti územního plánu bylo v návrhových plochách realizováno parkoviště v Jištěrpech a okolí rozhledny na Hořidlech. Ačkoliv v ploše sportoviště Chotiněves nebyla realizována žádná stavba, je tento pozemek zjevně užíván jako součást sportovní a odpočinkové plochy. Z ploch pro trvalé bydlení byly v sídle Jištěrpy částečně využity plochy SO4 a SO11. Naopak v ostatních zastavitelných (přestavbových) plochách dosud nedošlo k naplnění funkčního využití, které územní plán stanovuje.

Zde je nutné doplnit, že za poslední sledované období, tzn. od vyhotovení a schválení poslední zprávy o uplatňování, nebyl kromě oplocení části lokality SO10, realizován žádný významný záměr ve smyslu naplňování ÚP Chotiněves. V území se tak stále nachází relativní dostatek zastavitelných ploch, které jsou určeny k jejich využití.

## **A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe**

V průběhu práce s ÚP Chotiněves byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Z hlediska dosavadní praxe se pro malou obec, jakou Chotiněves je, jeví jako neúčelné dělit hlavní výkres na jednotlivé výkresy dle jednotlivých koncepcí (urbanistická koncepce, krajina, doprava, vodní hospodářství, energetika). V těchto výkresech jsou mimo jiné zobrazovány i stávající vedení technické infrastruktury, které jakožto limity by měly být

zobrazovány především v koordinačním výkresu. Kromě subjektivního názoru pořizovatele ohledně nadbytečnosti těchto samostatných výkresů je nutné vzít na vědomí i ekonomický aspekt. Nastává tak situace, že v případě pořízení jakékoliv změny územního plánu bude nutné vyhotovovat pro příslušné výkresy úplné znění anebo minimálně již stávající výkresy ověřovat z hlediska jejich aktuálnosti a opatřovat je záznamy o účinnosti. Toto do jisté míry navyšuje náklady na pořízení jednotlivých změn územního plánu, a tím i plýtvání veřejných, popř. soukromých prostředků. *Nejbližší změnou územního plánu by tak mohlo dojít k vypuštění, popř. sloučení vybraných dílčích hlavních výkresů (tzn. výkresy č. 3 až 6) z grafické části územního plánu pro jejich neúčelnost.*

- Územní plán vymezuje pro některé veřejné prospěšné stavby liniového charakteru předkupní právo. Toto není v souladu s § 101 stavebního zákona, dle kterého se předkupní právo neuplatňuje u staveb, kde pro jejich realizaci postačí uplatnění věcného břemene. Zároveň výčet pozemků v územním plánu byl aktuální k době vzniku územního plánu, kdy většina uvedených pozemků (především v extravilánu) mohla být dále členěna ve zjednodušené evidenci. Ta nicméně zanikla v důsledku obnovy katastrálního operátu a předkupní právo se tak mohlo propsat i do nyní již ve vazbě na výkres VPS nesouvisejících pozemků (případ zjištěný z praxe). *Nejbližší změnou územního plánu by tak mělo dojít k revizi výčtu veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva a rovněž výčtu pozemků, které jsou jejich vymezením dotčeny. Stejně tak by měla proběhnout revize stanovení oprávněných osob.*
- Vymezení plochy přestavby VX1 (potažmo zastavěného území) neodpovídá skutečnému stavu. Především severovýchodní část lokality je (a s největší pravděpodobností i historicky vždy byla) ornou půdou. Toto mohlo být například způsobeno, že současné pozemky v době pořizování ÚP mohly být vedeny ve zjednodušené evidenci, která zanikla v průběhu obnovy katastrálního operátu, a vymezení zastavěného území odpovídalo tehdejšímu stavu. Nicméně tento stav v ÚP je v současné době v rozporu s pravidly pro vymezení zastavěného území, která jsou stanovena stavebním zákonem, ačkoliv tomu tak v době vzniku ÚP být nemuselo. *Nejbližší změnou územního plánu by tak mělo dojít k revizi vymezení zastavěného území, a to napříč celým územím, neboť není vyloučeno, že se obdobné případy nachází i jinde (např. lokalita SO3). Povinnost aktualizace vymezení zastavěného území v rámci změny ÚP je ostatně stanovena v § 58 stavebního zákona.*
- Územní plán stanovuje vybrané plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území zpracováním území studie, a to se stanovením lhůty pro její zpracování na 20 let od vydání územního plánu. *Dle známé judikatury může být takto stanovená lhůta považována za nepřiměřenou. Obecně se za přiměřenou dobu považují 4 roky. Mělo by být na zvážení, zda zajištění koordinace v předmětných plochách (konkrétně SO1 a SO2) nově podmínit novou přiměřenou lhůtou, a to formou změny územního plánu.*

### **A.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Od doby vydání územního plánu Chotiněves do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

### B.1 Územně analytické podklady ORP Litoměřice

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíž správního území je obec Chotiněves součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, jejich první úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010, další pak vždy v prosinci 2012, 2014, 2016 a 2020.

ÚP Chotiněves nabyl účinnosti dne 27. 8. 2010, tedy již v době vydání územně analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Chotiněves doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 5. aktualizace ÚAP byly pro obec Chotiněves identifikovány následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

<b>PK1-USES</b>	<b>Vzájemná návaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO</b>
Popis problému	Navržená řešení lokálního ÚSES v rámci ÚP či ÚPO mnohdy nerespektují návaznost na ÚSES navržený ÚPD v okolních obcích.
Úkol	Je nutné zaměřit pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.

*- V řešeném území bylo zjištěno několik nesrovnalostí, které bude nutné prověřit a případně změnou územního plánu vyřešit. Jsou to především:*

- Lokální biokoridor **LBK c**, který nemá návaznost na území sousední obce Horní Řepčice.*
- Lokální biokoridor **LBK 25c** vymezený ÚP Liběšice, který je veden ve stopě Studeného potoka, nemá na území obce Chotiněves návaznost.*

<b>PK2-CEST</b>	<b>Cestní síť v krajině – zajištění prostupnosti</b>
Popis problému	V krajině mohlo v minulosti dojít k zániku dříve existujících cestních spojení mezi sídly.
Úkol	Je nutné zaměřit pozornost na zajištění obnovy původní cestní sítě (či vytvoření plnohodnotné náhrady) v krajině, a to včetně návaznosti na sousední obce. Cílem je zajištění smysluplného přístupu na pozemky pro zemědělskou techniku nebo i vzájemné návaznosti cest pro pěší turistiku či cykloturistiku.

*- Jedná se o obecnou problematiku, která je paušálně uplatněna na všechny obce ORP. ÚP Chotiněves respektuje a navrhuje obnovu polních cest. Úkolem budoucí změny ÚP je tak prověřit aktuálnost a návaznost navržené cestní sítě na okolní sídla.*

<b>PD1-PREJ Silnice I. nebo II. třídy úrovněově křižuje železniční trať</b>	
Popis problému	Úrovněově křížení železnice a silnice I. nebo II. třídy představuje bezpečnostní riziko a zároveň ovlivňuje plynulost dopravy.
Úkol	Je vhodné prověřit možnosti opatření, která by měla za následek snížení či eliminaci negativních faktorů provozu na pozemních komunikacích.
- Tento problém se obce Chotiněves týká okrajově, protože železniční přejezd na silnici I/15 křižující trať 087 se nachází v severní části území na hranici se správním územím obce Liběšice. Tato problematika je dále popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť může souviset s koridorem přeložky silnice I/15 dle zásad územního rozvoje (ZÚR).	
<b>PU2-HODN Území s velkou krajinnou nebo urbanistickou hodnotou</b>	
Popis problému	V řešeném území se nachází lokality, které pro jejich architektonickou a krajinnotvornou hodnotu je potřeba chránit před nevhodnými a rušivými stavebními zásahy, a to ať už ve formě stavebních úprav stávajících staveb, tak i výstavbou staveb nových. Typicky se toto týká sídel, které zasahují do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II. a III. zóna CHKO), popř. jsou památkově chráněné (MPR, VPR, VPZ).
Úkol	Je potřebné zvážit, zda by bylo vhodné ve vybraných částech řešeného území stanovit pro rozhodování o změnách v území v rámci územního plánu prvky, které svojí podrobností náleží regulačnímu plánu, popř. rozhodování o změnách v území podmínit pořízením regulačního plánu.
- Tento problém (úkol) se především týká sídla Chotiněves, které je vesnickou památkovou zónou. Po vzájemné konzultaci s určeným zastupitelem bylo doporučeno podpoření pořízení změny územního plánu, která by do úplného znění územního plánu po této změně vnesla prvky regulace za účelem ochrany urbanistických hodnot před nevhodnými stavebními zásahy.	
<b>PU3-ROZH Nedostatečně podmíněné rozhodování o změnách v území</b>	
Popis problému	Rozhodování o změnách v území ve vybraných zastavitelných plochách a plochách přestavby není podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci. V důsledku může dojít k nekoordinovanému rozvoji sídla.
Úkol	Je nutné zvážit, zda stávající prostorové uspořádání lokality umožňuje v těchto plochách rozhodovat o změnách v území pouze na základě územního plánu či zda by bylo vhodné v dané lokalitě rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním právě územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci. V případě požadavku na zpracování územní studie je rovněž nutné prověřit, jakou lhůtu pro její zpracování stanovit. Stejný problém se týká i lokalit, ve kterých již marně uplynula tato stanovená lhůta pro zpracování územní studie a jejího zapsání do evidence územně plánovací činnosti.
- Tento problém částečně souvisí s nedostatkem uvedeným v kapitole A.2, který se týká nepřiměřeně stanovené lhůty pro zpracování územní studie v lokalitách SO1 a SO2.	
<b>PO1-MAP Nesoulad katastrální mapy a výkresů územního plánu v důsledku obnovy katastrálního operátu</b>	
Popis problému	Při obnově katastrálního operátu může dojít u územních plánů, kde mohlo být vedení parcelní hranice zjevně určující při vymezení hranic návrhových prvků ke znatelnému posunu katastrální mapy vůči kresbě územního plánu.
Úkol	V rámci změny územního plánu je proto nutné tyto znatelné posuny hranic lokalizovat a upřesnit.
- Jak již bylo uvedeno v kapitole A.1, územní plán byl vyhotoven nad již neplatným podkladem katastrální mapy v sáhovém měřítku.	



## **B.2 Územně analytické podklady Ústeckého kraje**

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 4. aktualizace byla projednána dne 26. 6. 2017 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, stanovují pro území obce Chotiněves tyto problémy určené k řešení:

### **Závady v dopravní a technické infrastruktuře**

**Nedostatky týkající se spolehlivosti a efektivnosti energetické soustavy, dostavba nebo modernizace systémových energetických vedení VVN.**

„ZÚR ÚK a 1. A ZÚR ÚK vymezují koridory E1, E2, E3, E4, E5, E6 E2 (1.A), E10a (1.A), E10b (1.A) a územní rezervu ER8 pro posílení propojení území kraje z hlediska zásobení elektrickou energií.“

ÚKOL PRO ÚPČ: Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí.

- *Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridory vedení elektrické energie ZÚR.*

**Velký rozsah záměrů na výstavbu systémových VVN 110 kV, 220 kV, 400 kV, zdůvodněných potřebou spolehlivosti dodávek a zvýšením dodávaného výkonu, ale i zvýšením kapacity mezistátní přenosové soustavy pro komerční využití (riziko omezování územního rozvoje dotčených sídel, negativní vlivy na přírodu a krajinu).**

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (33) Ve všech výše uvedených bodech (priority 19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků. Dále potom stanovením úkolů pro jednotlivé vymezené krajinné celky.“

ÚKOL PRO ÚPČ: Při umisťování technických záměrů upřednostňovat ochranu přírody a krajiny a kulturní hodnoty území.

- *Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridory vedení elektrické energie ZÚR.*

**Nedostatečně rozvinutá síť cyklistických tras a stezek, nutnost zajištění úrovně a bezpečnosti cyklistické dopravy segregací cyklostezek od motorové dopravy, potřebného vybavení pro cykloturistiku.**

„ZÚR ÚK vymezují koridory nadřazené síti cyklistických tras a stezek, které představují součást vnitrostátního páteřního systému sítě cyklistických tras s mezikrajskou provázaností. Jsou to koridory Labské cyklostezky, Pooherská cyklostezka, Krušnohorská magistrála, Jetřichovická cyklostezka, cyklostezka Chemnitz–Most–Doksy, Doupovská cyklostezka.“

Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí a vhodně doplnit sítí místních cyklostezek

- *Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridorem cyklostezky ZÚR.*

### **Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – dopravní infrastruktura**

#### **D/16 - Cyklostezky – lepší řešení vymezení v ZÚR ÚK**

„Jedná se o problém stávajícího vymezení koridorů cyklostezek v ZÚR ÚK, které trpí nepřesnostmi plynoucími z měřítka zpracování ZÚR ÚK. V rámci aktualizace ZÚR je třeba vymezení prověřit jak z hlediska aktuálnosti, tak způsobu vymezení koridorem a zvážit vymezení např. pouze průchozích bodů.“

ÚKOL PRO ÚPČ: Prověřit aktuálnost vymezení a způsob jakým je vymezení řešeno.

- Vzhledem k tomu, že se jedná o problém určený k řešení v ZÚR, není touto zprávou vyhodnocen.

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

### C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, tedy po nabytí účinnosti ÚP Chotiněves. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Následně schválené Aktualizace č. 2, 3 a 5 se území ORP Litoměřice, a tedy i obce Chotiněves věčně netýkají.

Z republikových priorit Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „5aPÚR“) jsou pro Chotiněves sledovány především tyto body:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. *(Územní plán nenavrhuje záměry, které by měly mít negativní vliv na přírodu a krajinu.)*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. *(Krajina je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána, přičemž se zde rovněž nachází dostatek ploch přírodních. Ty se nachází především v okolí vrchu Hořidla.)*
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. *(V sídle Chotiněves se v současnosti nachází dva nevyužívané areály, které dříve sloužily živočišné výrobě. Areál na východě sídla je v současném ÚP Chotiněves součástí lokality VX1, kde je navrhovaná přestavba na specifické druhy výroby. Současně může být změna navrhovaného způsobu využití předmětem následující změny územního plánu. Každopádně územní plán podporuje znovuvyužití této již nevyužívané lokality. Areál v západní části sídla je územním plánem určen k asanaci s cílovým stavem v podobě návratu pozemků do zemědělského půdního fondu.)*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. *(Územní plán neobsahuje návrhové plochy, které by vytvářely nepřírozenou bariéru v propustnosti krajiny. Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zajištěna malým zastoupením zastavěného území a poměrně velkým zastoupením ploch zemědělských a také přírodních. Automobilová doprava je zajištěna především*

*severojižní osou komunikace II. třídy. Vzájemní srůstání sídel lze vzhledem ke vzájemné vzdálenosti vyloučit.)*

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). *(Na území je navržena poměrně hustá síť cykloturistických tras.)*

Správní území ORP Litoměřice, do kterého obec Chotiněves spadá, je dle 5aPÚR zařazeno do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden). Osa je však dále zpřesněna Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a na území obce se neuplatňuje.

Dle kapitoly 6 („Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“) 5aPÚR se území obce Chotiněves dotýká tento bod:

- (149) **E10**

Vymezení:

Koridory pro vedení 400 kV Výškov–Chotějovice a dále koridory pro dvojitá vedení 400 kV v trasách Výškov–Babylon, Výškov–Čechy-střed a Babylon–Bezděčín, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic.

Důvody vymezení:

Koridory a plochy umožňující připojení elektrických stanic Chotějovice a Výškov a tím zajištění vyvedení výkonu z nových plánovaných zdrojů (elektráren) do přenosové soustavy ČR s cílem zvýšení spolehlivosti systému v oblasti severních Čech.

Úkoly pro územní plánování:

Upřesnit plochy a koridory pro uskutečnění záměru v navazující územně plánovací dokumentaci formou umožňující realizaci

*Tento koridor byl upřesněn v rámci Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje mj. jako koridor E10b (1.A) (dále viz kapitola C2).*

Ačkoliv byl ÚP Chotiněves vydán před schválením Politiky územního rozvoje České republiky i jejími následnými aktualizacemi, nebyl pořizovatelem shledán rozpor s aktuálním zněním této dokumentace.

## **C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3**

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) byly vydány dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011. Dne 20. 10. 2011 nabyly účinnosti. Platný ÚP Chotiněves byl vydán před tímto datem. Ve dnech 20. 5. 2017 a 17. 2. 2019 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR UK, respektive Aktualizace č. 3 ZÚR UK. Nakonec dne 6. 8. 2020 nabyly účinnosti Aktualizace č. 2.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje [1-10] Úplného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1., 2. a 3. aktualizace (3aZÚR) především vyplývá:

- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území. *(Územní plán nenavrhuje plochy, které by umožňovaly realizovat stavby, které by mohly mít negativní vliv na rozvoj území.)*
- (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu. *(Viz kapitola C.1, vyhodnocení 5aPÚR ČR, bod 19.)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. *(Protierozní funkci mají dle územního plánu plnit především skladebné prvky ÚSES, přičemž další ochranné prvky lze realizovat v souladu se stanovenými podmínkami využití území.)*
- (17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot. *(Obec je dlouhodobě zaměřena na zemědělskou činnost, což územní plán respektuje. Zároveň respektuje stávající areál na zpracování chmele při silnici II/240.)*
- (31) Územně plánovací nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru. *(V sídle Chotiněves je již vybudován systém veřejné kanalizace zaústěný do stávající ČOV, přičemž územním plánem je navrženo rozšíření tohoto systému do rozvojových ploch v rámci sídla.)*

3aZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené 5aPÚR. Na základě zpřesnění rozvojové osy OS2 se pro území obce nebudou požadavky vyplývající pro OS2 uplatňovat.

Pro celé řešené území vyplývá povinnost naplňovat úkoly [47, 48], které jsou stanoveny pro specifickou oblast nadmístního významu **NSOB5 – ÚŠTĚCKO**. Jedná se mimo jiné o:

- (3) Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti
- (4) Územně plánovací nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit – zemědělské výroby, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel apod.
- (5) Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitá plochy a areály zemědělského či jiného původu (typ brownfield).

*Jak již bylo uvedeno výše, Chotiněves je obcí s historií v oblasti zemědělské výroby. Navrhovanou změnou územního plánu je změnit funkční využití u obou opuštěných vepřinů tak, aby mohly být využívány dle aktuálních potřeb investorů, čímž by mohlo dojít k revitalizaci předmětných ploch. Současně sídlo Chotiněves je pro svou urbanistickou hodnotu vesnickou památkovou zónou, proto díky aktuálním nástrojům (prvky regulace v územním plánu) územního plánování mohou být tyto hodnoty hájeny a podporovány.*

Zdánlivě se na území obce Chotiněves nevztahuje úkol vymezit koridor ÚP8 v rámci ÚPD obce Liběšice [129], a to včetně požadavku vymezení předmětného koridoru jako veřejně prospěšnou stavu. *(Nicméně na základě dostupného podkladu, kterým je studie „Přeložka*

*silnice I/15 – obchvat Liběšic“ (Valbek, 11/2009) bylo zjištěno, že ze studie vyplývající koridor o celkové šíři 150 m (dle požadavků Ministerstva dopravy ČR, který byl uplatněn při projednávání návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Liběšice), zasahuje i na území obce Chotiněves v jeho severní části. Z uvedeného tak **vyplývá při nejbližším pořízení změny územního plánu vymezit koridor ÚP8.**)*

Na základě bodu (149) 3aPÚR vyplývají úkoly [158, 159] pro vymezení a zpřesnění koridoru technické infrastruktury **E10b (1.A)** pro dvojité vedení VVN 400 kV v úseku TR Výškov – hranice ÚK – (TR Babylon), a to včetně vymezení předmětného koridoru jako VPS [220]. *(Koridor E10b (1.A) řešeným územím probíhá v jeho jihovýchodní části. V územním plánu (koordinální výkres a výkres energetiky) je zdvojenou linií (nikoliv formou koridoru) vyznačen pouze jako návrh vedení VVN 400 kV, ačkoliv vedení 400 kV se v území vlastně již, ač nezdvojené, nachází. Formou linie je toto vedení jako veřejně prospěšná stavba zobrazena i ve výkrese VPS Dále je v kapitole ÚP Chotiněves „Elektrická energie“ uvedeno (cit.): „Z nadřazené energetické soustavy bude procházet jihovýchodním okrajem řešeného území trasa navrženého vedení elektrické energie VVN 400 kV (E1).“ Vzhledem k tomu, že, koridor E10b (1.A) není v ÚP Chotiněves vymezen dle požadavků 3aZÚR, **bude nutné jej při nejbližším pořízení změny územního plánu uvést do souladu s 3aZÚR.**)*

Pro území obce Chotiněves je stanoveno vymezit a chránit tyto následující skladebné prvky ÚSES [192, 193], a to včetně jejich vzájemné koordinace [236]:

- regionální biocentrum **RBC 1297** – Hořidla (funkční) 34
- nadregionální biokoridor **NRBK K13** – Vědllice (3) – Oblík, Raná (18) (funkční/k založení)
- regionální biokoridor **RBK 615** – Hořidla – RBK 600 (funkční)

*Biocentrum **RBC 1297** není na území obce Chotiněves vymezeno. Toto biocentrum, které má dle 3aZÚR stanovenou minimální velikost 40 ha je z velké části vymezeno na území sousedních Polep. Zde nicméně dosahuje rozlohy cca 34 ha. Z tohoto důvodu bude nutné prověřit a případně vymezit na území Chotiněvsi část zmíněného biocentra, a to tak, aby RBC 1297 ve výsledku na území obou sousedících obcí dosahovalo v součtu požadované minimální velikosti.*

*Biokoridor **NRBK K13** je v ÚP Chotiněves vymezen. Zároveň je však nutné dodat, že v trase koridoru 3aZÚR, který je veden při jižním okraji řešeného území, je veden vymezený regionální biokoridor s prostým označením RBK.*

*Biokoridor **RBK 615** je v ÚP Chotiněves vymezen s prostým označením RBK.*

*Bude tedy nutné prověřit umístění všech skladebných částí ÚSES vymezených ZÚR ÚK na celém správním území obce, případně je „zařadit do vyšší kategorie“ a upravit jejich názvy do souladu s 3aZÚR. Současně bude zajištěna návaznost na ÚSES okolních obcí dle požadavku ÚAP.*

3aZÚR upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních [196, 197], kulturních [198, 199] a civilizačních [200, 201] hodnot kraje. Ochrana těchto hodnot je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje. Území obce se týkají nejvíce tyto body:

- ✧ (10) „Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je

provázanost systému narušena.“ *(Vymezené skladebné části ÚSES regionálního a nadregionálního významu lze na území obce považovat z velké části za funkční. Polohové určení některých úseků však bude prověřeno v nejbližší pořizované změně ÚP. Viz vyhodnocení vymezených koridorů ÚSES výše.)*

- ▲ (11) „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).“ *(Jak již bylo výše uvedeno, územní plán respektuje uvedené skutečnosti. Území vhodná pro pěstování biomasy však nejsou územním plánem explicitně vymezena, zároveň však nejsou ani vyloučena.)*
- ▲ (17) „Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.“ *(Viz vyhodnocení pořizovatele u bodů věnujících se stejné problematice výše.)*
- ▲ (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace. (Územní plán respektuje vesnickou památkovou zónu Chotiněves a veškeré záměry umísťuje

3aZÚR stanovují cílové kvality krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení pro krajinný celek **Severočeské nížiny a pánve (13)** v němž se prakticky celé (až na možné malé marginální části) správní Území obce Chotiněves nachází. Jsou stanoveny mimo jiné dílčí kroky:

- a) „respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství)“
- f) „individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.“

*(Tyto dílčí kroky se významově shodují s úkoly pro specifickou oblast nadmístního významu NSOB5 – ÚŠTĚCKO. Územní plán respektuje stávající areál pro zpracování chmele.)*

Pro koridor **E10b (1.A)**, specifickou oblast **NSOB5** a krajinný celek **(13)** je stanoven požadavek na vzájemnou koordinaci [235].

ÚP Chotiněves vydán před nabytím účinnosti Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje i jejími následnými aktualizacemi. Pořizovatelem byl shledán nesoulad především z hlediska vymezení koridorů a ploch E10b (1.A), RBC 1297, NRBK K13 a RBK 615. Toto, stejně jako obecné prověření souladu s celými zásadami územního rozvoje, bude nutné při nejbližší pořizované změně územního plánu vyřešit.

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

V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné významné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch.

V mezidobí od schválení poslední zprávy o uplatňování ÚP Chotiněves po zpracování této zprávy byly pořizovateli postoupením od Obce Chotiněves průběžně předkládány návrhy na změnu Územního plánu Chotiněves k posouzení. Zpracovaná stanoviska pořizovatele byla předložena zastupitelstvu obce k rozhodnutí, přičemž v následujícím výčtu jsou uvedeny záměry, kterým bylo rozhodnutím zastupitelstva obce vyhověno ve smyslu prověření v nejbližší pořizované změně územního plánu:

- 1) na pozemcích parc.č. st. 125/3, 943/21, 943/23 a 943/32 v k.ú. Chotiněves, které se nachází v ploše přestavby VX1, umožnit využití formou zařízení pro sportovní střelbu v uzavřeném areálu (v budově bývalého zemědělského areálu)
- 2) na pozemcích parc.č. st. 135, st. 68/1 a 78 v k.ú. Chotiněves, které se nachází v zastavěném území v „plochách občanského vybavení“, umožnit změnu využití stávajícího objektu na objekt k bydlení



Obr. D.1, D.2 výřezy koordinčního výkresu ÚP Chotiněves s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 1) a 2)

- 3) na pozemku parc.č. 59 v k.ú. Chotiněves, který se nachází v zastavěném území v plochách „zemědělských – zahrady a sady“, umožnit výstavbu stodoly či jiné obdobné hospodářské stavby
- 4) na pozemcích parc.č. st. 123, st. 133 a 298/1 v k.ú. Chotiněves, které se nachází na rozmezí zastavěného a nezastavěného území s navrhovaným funkčním využitím „plochy zemědělské – orná půda“ a „krajinná zeleň“ (v areálu bývalého zemědělského areálu), umožnit podnikatelskou činnost (drobná výroba a skladování, služby) s případnou možností realizace jednoho či více rodinných domů

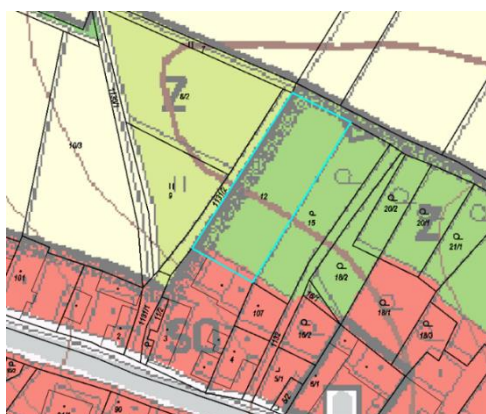


Obr. D.3, D.4 výřezy koordinčního výkresu ÚP Chotiněves s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 3) a 4)

- 5) na pozemcích parc. č. 340, 341/6 a 341/6 v k.ú. Chotiněves, které se nachází na rozmezí zastavěného a nezastavěného území v „plochách zemědělských – orná půda“, umožnit výstavbu rodinného domu
- 6) na pozemku parc. č. 360/1 v k.ú. Chotiněves, který se nachází v nezastavěném území v „plochách zemědělských – orná půda“, umožnit výstavbu rodinného domu



Obr. D.5, D.6 výřezy koordinčního výkresu ÚP Chotiněves s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 5) a 6)



Obr. D.7 výřez koordinčního výkresu ÚP Chotiněves s vyznačením pozemků dotčených návrhem na změnu územního plánu č. 7)



- 7) na jižní části pozemku parc. č. 12 v k.ú. Chotiněves, který se nachází v zastavěném území v „plochách zemědělských – zahrady a sady“, umožnit výstavbu rodinného domu

Předmětem změny územního plánu tak mohou být změny funkčního využití v rámci dvou lokalit v sídle Chotiněves. Současně by také mohlo dojít k prověření možnosti využití brownfieldu na západě sídla, který je dle současné koncepce navržen k asanaci. Ačkoliv je v sídle Chotiněves relativní dostatek nevyužitých zastavitelných ploch, požaduje obec Chotiněves prověřit možnost vymezení dalších tří zastavitelných ploch pro bydlení (každou o kapacitě 1 RD) a jedné plochy pro umístění hospodářské stavby, a to v přímé návaznosti na zastavěnou část sídla.

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

Na základě výše uvedených skutečností a také rozhodnutí zastupitelstva obce následují pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:

### **Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Chotiněves:**

#### **Ea) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

##### Eaa) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.1 této zprávy.

##### Eab) Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.2 této zprávy, a to zejména na:

- vymezení koridorů **ÚP8** a **E10b (1.A)** dle požadavků 3aZÚR
- vymezení prvků ÚSES dle požadavků 3aZÚR, a to včetně koordinace s ÚPD okolních obcí

Pro koridor **ÚP8** byly v součinnosti s dotčeným orgánem (Ministerstvem dopravy) stanoveny tyto požadavky:

- plocha (šíře) vymezeného koridoru bude ve spolupráci s příslušným dotčeným orgánem koordinována se zajištěním plynulé návaznosti na území sousední obce
- přeložka I/15 bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění
- koridor bude vymezen pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor (zajistit, aby podmínky využití u funkčních ploch sousedících s vymezeným koridorem dopravní infrastruktury pro plánovanou

přeložku silnice I/15 umožňovaly umístění staveb vedlejších (souvisejících), které jsou nebytné pro realizaci a provoz stavby hlavní)

- pro koridor stanovit takové podmínky využití, které neumožní změny v území, které by mohly stavbu přeložky podstatně ztížit, ekonomicky znevýhodnit nebo znemožnit

#### Eac) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Na základě vyhodnocení v kapitole B této zprávy vyplývá především vyřešit návaznost všech prvků ÚSES na sousední území a vytvořit tak podmínky pro celistvost a integritu systému ekologické stability. Budou řešeny tyto problémy:

#### **PK1-USES**

Bude prověřena návaznost všech prvků ÚSES na sousední území, aby byly vytvořeny podmínky pro celistvost a integritu systému ekologické stability.

#### **PK2-CEST**

Bude prověřena návaznost cestní sítě na území okolních obcí.

#### **PU2-HODN**

**Změnou územního plánu mohou být vybrané části území (zejména sídlo Chotiněves) vymezeny jako části územního plánu obsahující prvky regulačního plánu.**

Míra a forma regulace, stejně jako rozsah vymezené části, mohou být upřesněny na základě požadavků dotčených orgánů v průběhu procesu pořízení. *(Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče doporučuje konzultovat s odbornou organizací státní památkové péče (Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem).)*

#### **PU3-ROZH**

U stávajících ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude prověřena přiměřenost stávajících lhůt a případně budou stanoveny lhůty nové (viz kapitola A.2 této zprávy).

#### **PO1-MAP**

V důsledku změny mapového podkladu (digitalizace katastrální mapy) bude stávající ÚP Chotiněves aplikován do souřadnicového systému JTSK.

Dále se při návrhu uplatní všechny relevantní jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

#### Ead) Další požadavky – konkrétní návrhy

- I. Bude prověřena možnost změny funkčního využití v rámci lokality pozemků parc. č. st. 125/3, 943/21, 943/23 a 943/32 ze specifických ploch výroby a skladování na plochu umožňující provoz komerční střelnice v uzavřených prostorách – viz kapitola D. bod I)
- II. Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemků parc. č. st. 135, st. 68/1 a 78 v k.ú. Chotiněves z ploch občanského vybavení na plochy smíšené obytné, které

umožňují změnu využití stávajícího objektu na objekt pro bydlení – viz kapitola D. bod 2)

- III.** Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemků parc. č. 59 k.ú. Chotiněves z ploch zemědělských na plochy smíšené obytné, které umožňují výstavbu hospodářského objektu (stodoly) – viz kapitola D. bod 3)
- IV.** Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemků st. 123, st. 133 a 298/1 v k.ú. Chotiněves (bývalý zemědělský areál) na plochy umožňující podnikatelskou činnost (drobná výroba a skladování, služby) s případnou možností realizace jednoho či více rodinných domů – viz kapitola D. bod 4) (*Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče požaduje předmětnou plochu vymezit jako „plochy smíšené obytné – vesnické (SO)“ ve smyslu ÚP Chotiněves*)
- V.** Bude prověřena možnost vymezení zastavitelných ploch určených pro individuální bydlení v rámci následujících pozemků:
- a.** Pozemky parc. č. 340, 341/6 a 341/6 v k.ú. Chotiněves – viz kapitola D. bod 5)
- b.** Pozemek parc. č. 360/1 v k.ú. Chotiněves – viz kapitola D. bod 6)
- c.** Pozemek parc. č. 12 (*jižní část*) v k.ú. Chotiněves – viz kapitola D. bod 7)

*(Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče požaduje předmětné plochy vymezit jako „plochy smíšené obytné – vesnické (SO)“ ve smyslu ÚP Chotiněves)*

Eae) Další požadavky – obecné

- VI.** V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území (včetně řešení zjištění uvedených v kapitole A.2 této zprávy)
- VII.** Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Armády ČR, která si vyhrazuje v tomto území vydávat závazná stanoviska k územnímu rozhodování a povolování staveb na základě § 175 stavebního zákona. Tato skutečnost bude vhodně uvedena v textové části a zároveň vhodně znázorněna v koordinačním výkresu. (*Ministerstvo obrany požaduje do koordinačního výkresu zpracovat následující poznámky: „Celé správní území je zájmovým územím elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*)
- VIII.** Struktura a věcný obsah územního plánu budou uvedeny do souladu s Přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., přičemž se v souladu přechodným ustanovením (čl. II odst. 4) zákona č. 350/2012 Sb. vypustí části územního plánu, které již nemohou být jeho součástí.

**Eb) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

Žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv se nestanovují.

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

Z 5aPÚR přímo nevyplývají žádné požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

3aZÚR vymezuje na území obce Chotiněves plochy nebo koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro jejichž založení lze práva k pozemkům vyvlastnit. Toto bude nutné v ÚP Chotiněves zohlednit.

- dle požadavku Ministerstva dopravy bude přeložka silnice I/15 (koridor ÚP8) zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění

V rámci vymezení stávajících veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva bude revidován v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona výčet těchto staveb, stejně tak bude revidován výčet dotčených pozemků (viz kapitola A.2 této zprávy). Současně musí být u těchto veřejně prospěšných staveb stanoveny oprávněné osoby.

**Ed) 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**

Požadavky na vymezení nových ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nestanovují.

Jak již bylo uvedeno v části Eac), u stávajících ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude prověřena přiměřenost stávajících lhůt a případně budou stanoveny lhůty nové.

**Ee) Požadavky na zpracování variant řešení**

Požadavek není stanoven, tudíž návrh změny územního plánu nebude žádné požadavky na řešení variant obsahovat.

**Ef) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh změny územního plánu pořizované zkráceným postupem bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55b stavebního zákona. Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 a § 55c stavebního zákona bude odevzdána minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních.

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí. Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v měřítku 1 : 5 000 (výkres širších vztahu dle potřeby).

Návrhem změny územního plánu může být dle potřeby zpracován samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Souřadnicový systém jednotný pro všechny výkresy bude S-JTSK.

Výsledný návrh změny územního plánu bude předán kromě tištěné podoby i v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu.

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

Návrhem změny územního plánu mohou být vypuštěny, popř. sloučeny vybrané dílčí hlavní výkresy (tzn. výkresy č. 3 až 6) z grafické části územního plánu (viz kapitola A.2 této zprávy).

Projektantem bude současně vypracováno úplné znění územního plánu, a to minimálně ve 3 tiskových vyhotoveních, a také v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

#### **Eg) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Na území obce se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) nebo ptačí oblast. Nejblíže jsou EVL lokality „Skalky u Třebutíček“ (CZ0420041) a „Stráně nad Suchým potokem“ (CZ0424133), které se obě nachází cca 0,5-1 km jihozápadně řešeného území. Předmětem ochrany lokality Skalky u Třebutíček jsou stanoviště „dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum (9170)“, „panonské šípákové doubravy (91H0)“ a „eurosibiřské stepní doubravy (91I0)“, přičemž kromě prvního jmenovaného se jedná o typy stanovišť, které jsou označeny jako prioritní. Předmětem ochrany lokality Stráně nad Suchým potokem je stanoviště „polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (Festuco-Brometalia) (6210)“.

S ohledem na povahu záměrů uvedených v kapitolách Ead) a Eae) (návrhu zadání změny) a také s ohledem na relativně velkou vzdálenost řešeného území od těchto lokalit lze předpokládat, že bude možné vyloučit významný negativní vliv na tyto evropsky významné lokality.

*(Pozn. pořizovatele: Významný vliv koncepce stanovené návrhem zadání na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti byl vyloučen stanovisky AOPK, Regionálního pracoviště Správa CHKO České středohoří (č.j. SR/0749/UL/2021-2) doručeného dne 29. 3. 2021 a Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/050615/2021) doručeného dne 15. 4. 2021)*

Návrh změny územního plánu nepředpokládá žádné nové záměry uvedené v Příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých

souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Proto nebudou kladeny žádné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

*(Pozn. pořizovatele: Stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/040241/2020) doručeného dne 6. 3. 2020 bylo konstatováno, že koncepci stanovené návrhem zadání není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.)*

#### **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.**

Na základě skutečností uvedených v předchozí kapitole Eg) této zprávy není požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani se nepředpokládá významný vliv na evropsky významnou lokalitu.

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

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny/nového ÚP, proto není tato kapitola zpracována.

#### **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.**

Ze skutečností uvedených v kapitolách A až D zprávy o uplatňování ÚP Chotiněves vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu (viz kapitola E). Návrh změny zásadně neovlivňuje koncepci územního plánu, proto není tato kapitola zpracována.

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

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Proto není tato kapitola zpracována.

#### **J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Obec Chotiněves neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.