

# OBEC CHOTIMĚŘ, CHOTIMĚŘ 66, 410 02 CHOTIMĚŘ

Č.j.: 41/2013

V Chotiměři dne 6. prosince 2013

Zastupitelstvo obce Chotiměř, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, vydává formou opatření obecné povahy

## ÚZEMNÍ PLÁN CHOTIMĚŘ

AKCE	Územní plán Chotiměř
ETAPA	Opatření obecné povahy
ČÁST	A. Výrok
POŘIZOVATEL	Městský úřad Lovosice, odbor stavebního úřadu a územního plánování, Školní 407/2, 410 30 Lovosice
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti <b>ČERNÍ</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138 e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
DATUM	prosinec 2013

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTIMĚŘE

### TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- A11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### GRAFICKÁ ČÁST

- A1 Výkres základního členění území
- A2 Hlavní výkres
- A3 Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury
- A4 Výkres veřejně prospěšných staveb

## ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Chotiměře (kód obce 564958). Obec se rozkládá na katastrálním území Chotiměř (kód 653349). Chotiměř leží v Ústeckém kraji, v severozápadní části litoměřického okresu.

Území spravuje Obecní úřad Chotiměř (IČ 556211). Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupeň) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Chotiměř město Lovosice.

Obec má jednu část na jednom katastrálním území o rozloze 342 hektarů. Z hlediska statistického je na území obce vymezena jedna základní sídelní jednotka (Chotiměř, kód zsj 053341).

## A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo pro obec vymezeno postupem dle stavebního zákona ke dni 19. 12. 2008. Bylo vymezeno celkem 20 dílčích zastavěných území. Územní plán upravil na několika místech zastavěné území podle současného stavu.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech grafické části územního plánu.

## A2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje obce je založena na funkci obce v soustavě osídlení, na jejím historickém vývoji, včetně posledních tendencí, na širším přírodním rámci a dalších souvislostech.

Obec Chotiměř má dnes především charakter rezidenční vsi s určitými pozůstatky zemědělské funkce, reprezentované především sadovnictvím. Další nezanedbatelnou funkcí obce je rekreace. Všechny tři tyto funkce se nadále rozvíjejí, přičemž je akcentována funkce obytná.

*Obytná funkce* je dominantní. Jsou definovány nové zastavitelné plochy určené pro bydlení, které jsou situovány v návaznosti na současné zastavěné území.

*Funkce zemědělská* je reprezentována především rozsáhlými sady a poli rozčleněnými do menších struktur. Výrobní areály situované na území obce jsou ponechány v současných hranicích, jen malá část je navržena coby přestavbová plocha k transformaci na plochu pro obytnou zástavbu. Regulativy areálů umožňují i jiné než zemědělské využití, jak se ostatně už fakticky stalo. Nové plochy výroby se nevymezují.

*Rekreační funkce* území není výrazná – je orientována především na turisty, pro něž je železniční stanice východištěm turistických tras. Malá část domovního fondu slouží jako objekty individuální rekreace. Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží zařízení v obci (hřiště, koupaliště).

*Ochrana a rozvoj hodnot* – kulturních, historických i přírodních – je zakotvena v respektování takto vymezených prvků (např. chráněných území přírody, nemovitých kulturních památek) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci.

### **A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### **A3.a Urbanistická koncepce**

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce.

Zastavěné území je tvořeno plochami bydlení, občanské vybavenosti (některé mají detailněji určenou funkci – sport, hřbitov), výroby a skladování. Součástí zastavěného území jsou také plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury (průtah silnice III. třídy) a plochy vodní a vodohospodářské. Všem plochám s rozdílným způsobem využití jsou určeny regula-tivy (viz dále). V části zastavěného území je vymezena plocha přestavby (změna využití území ze zemědělské výroby na bydlení).

Vymezené zastavitelné plochy jsou, s výjimkou rozšíření hřiště (plocha občanské vybavenos-ti – sportu), určeny pro bydlení.

Zastavitelné plochy pro bydlení reagují na okolní kontext. K původní, rostlé struktuře jsou střídavě přidány plošně limitované zastavitelné plochy pro bydlení (adice v návaznosti na současnou zástavbu), a to včetně využití jedné plochy přestavbové. Nikde se nevytváří nové rozvojové osy do krajiny. Plošně rozsáhlejší jsou dvě plochy: jedna (se zapojením i plochy přestavby) vyplňuje cézuru mezi zastavěným územím a výrobním (dříve zemědělským) areá-lem (Z10), druhá pak využívá záhumenky zástavby v nové ulici ke Hrušovce (Z6). Vnitřní rezervy jsou v zastavěném území, kde pro umístění staveb pro bydlení je možné využít ně-keré větší zahrady.

#### **A3.b Vymezení zastavitelných ploch**

Navrhované plochy (zastavitelné i přestavbové, tedy změny v území) jsou seřazeny do pře-hledných tabulek s uvedením jejich funkčního využití a rozlohy. V odůvodnění jsou k plochám uvedeny další komentáře.

##### **Navrhované zastavitelné plochy**

<b>plocha č.</b>	<b>návrh funkčního využití plochy</b>	<b>plocha v ha</b>
Z1	DS – plochy dopravní infrastruktury	8,33
Z2	TI – plochy technické infrastruktury	0,09
Z3	B – plochy bydlení	0,52
Z4	B – plochy bydlení	0,62
Z5	OS – plochy občanské vybavenosti – sportu	0,23
Z6	B – plochy bydlení	1,89
Z7	B – plochy bydlení	0,28
Z10	B – plochy bydlení	1,29
Z11	B – plochy bydlení	0,29
Z12	PV – plochy veřejných prostranství	0,05
Z13	PV – plochy veřejných prostranství	0,36

Pozn. k nekontinuitě číselné řady lokalit: Plocha Z9, která byla původně navržena pro účel veřejného prostranství, byla plošně upravena a sloučena s plochou Z10. Lokalita Z8 byla po druhém společném jednání o ÚP Chotiměř vypuštěna.

### A3.c Vymezení ploch přestavby

Jako plochu přestavby územní plán vymezuje jedinou – plochu, na které stojí v současné době zchátralý plechový seník.

plocha č.	návrh funkčního využití plochy	plocha v ha
P	B – plochy bydlení	0,23

### A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Nejvýznamnější sídelní zelení (tedy zelení uvnitř zastavěného území sídla) je soukromá ze- leň na zahradách rodinných domů, doplněná střídavě zelení na veřejných prostranstvích a v uličních profilech.

Do sídla vstupuje krajinná mimolesní ze- leň podél Chotiměřského potoka, tedy od severozá- padu, a přechází do Oparenského údolí, které je nejvýraznější součástí systému zeleně na území Chotiměře. K zastavěnému území obce se plochy zeleně Oparenského údolí přibližují od jihovýchodu. S výstavbou dálnice D8 ovšem dojde k jejich „odříznutí“.

Jako samostatná kategorie není veřejná ze- leň v Chotiměři vymezena, v dikci regulativů je součástí veřejných prostranství.

Součástí systému sídelní zeleně jsou i další plochy, např. hřbitov nebo plochy podél vodních toků a okolo vodních ploch.

## A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje tři druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura / sem jsou zahrnuty plochy se stavbami, jejichž účel občanské vybavenosti by měl být podržen i do budoucna (bývalá škola s obecním úřadem a knihovnou, mateřská škola, hasičská zbrojnice aj.)
- plochy občanského vybavení – sport / zahrnuje stávající fotbalové hřiště
- plochy občanského vybavení – hřbitov / stávající hřbitov

Kromě těchto, obsažených v samostatně definované ploše s rozdílným způsobem využití, se další zařízení mohou nacházet v rámci jiných ploch, zejm. pro bydlení, jejichž obyvatelům taková zařízení budou především sloužit. Jsou umístitelná v zastavěném území i v nových zastavitelných plochách. Stručný přehled stávající vybavenosti je uveden v odůvodnění.

Nově se vymezuje rozšíření plochy občanského vybavení – sportu (lokalita **Z5**).

## A4.b Technická infrastruktura

---

### Vodní hospodářství

#### *Zásobování pitnou vodou*

Pitnou vodou je obec zásobována ze skupinového vodovodu Velemín přes vodojem Velemín. Na vodovodní síť jsou napojeni všichni obyvatelé. Zemědělský areál využíval vlastní zásobování vodou: studna je při cestě do Oparenského údolí.

Koncepce zásobování pitnou vodou zůstane nezměněna. V obci je vybudována kompletní zásobní síť, na kterou budou postupně napojovány i další rozvojové zastavitelné plochy.

#### *Kanalizace a čištění odpadních vod*

Obec zcela mění dosavadní koncepci likvidace odpadních vod. Dosud je založena na individuálním čištění odpadních vod.

Do návrhu územního plánu Chotiměře je promítnut systém odkanalizování a čištění odpadních vod, na který má obec zpracovány projektovou dokumentaci. Po území obce bude rozvedena gravitační stoková síť, svádějící splaškové vody do centrální čistírny odpadních vod lokalizované jihovýchodně od zastavěného území (při cestě do Oparenského údolí). Jde o biologickou aktivační čistírnu. Při případném rozvoji obce je třeba volit technologie čistírny, které umožní její intenzifikaci pro větší počty obyvatel.

Čistírna odpadních vod by mohla obsloužit rovněž Hrušovku a Dobkovičky (ovšem územní plán Velemín navrhuje pro Dobkovičky vlastní ČOV), případně by ve stejné ploše mohla být čerpací stanice, která by splaškové vody vytlačovala na kótu, odkud by gravitačně mohla voda odtékat do čistírny ve Velemíně (tato varianta je však finančně nevýhodnější).

V zastavitelných plochách realizovaných ještě před vybudováním kanalizace a ČOV bude splašková voda likvidována v domovních nebo skupinových čistírnách nebo bude jímána v bezodtokových jímkách a pravidelně vyvážena.

Odvod dešťových vod zůstává zachován. Dešťové vody jsou odváděny funkční dešťovou kanalizací do místní vodoteče, resp. se vsakují.

### Energetika a spoje

#### *Energetika*

Území je obslouženo několika vedeními vysokého napětí 22 kV. Na ně jsou napojeny transformační stanice. V zastavěném území by bylo vhodné elektrické rozvody kabelizovat.

Na elektrickou rozvodnou síť budou postupně napojovány i navržené rozvojové lokality, a to na stávající trafostanice, které budou v případě potřeby posíleny, případně budou v nových soustředěných lokalitách vybudovány distribuční trafostanice nové.

Území Chotiměře je plně plynofikováno, na plynovou zásobní síť budou napojeny i nové zastavitelné plochy.

#### *Veřejné osvětlení*

Veřejným osvětlením je zastavěné území obce dostatečně pokryto. Veřejným osvětlením budou vybavovány další navrhované lokality.

### *Spoje*

Stávající trasy radioreléových paprsků i dálkového spojového kabelu jsou územním plánem respektovány. Telefonní kabely jsou uloženy v zemi.

Inženýrské sítě v rozvojových lokalitách budou převážně umísťovány mimo silnice III. třídy a mimo zastavěné území budou respektovat ochranné pásmo silnic. Rozvody budou vedeny v místních obslužných komunikacích. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umísťovat zařízení technické infrastruktury.

### Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí obecně závaznou vyhláškou o provozu systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Komunální odpad je svážen na regionální skládku. Jsou instalovány kontejnery na tříděný odpad. Kompostování biodegradabilního odpadu si zajišťuje každý majitel sám. Individuálně odpady z výrobních činností likvidují provozovatelé těchto činností.

## **A4.c Dopravní infrastruktura**

---

Obec Chotiměř neleží na hlavních silničních a železničních trasách. Z dálnice, jejíž trasa územím obce prochází, není na území obce navržen sjezd – nejbližší se navrhuje nad obcí Bílinka, sjezd se napojuje na silnici č. I/8 do Velemína.

V bezprostřední blízkosti není letiště a nejsou zde možnosti využití vodní dopravy.

### Silniční síť

Obcí prochází dálnice D8, jejíž trasa je převzata z projektové dokumentace. Dále územím obce a v průtahu i zastavěným územím prochází silnice III. třídy č. 24722, která Chotiměř už mimo území obce napojuje na nadřazenou komunikační síť – na západě ve Velemíně na silnici I. třídy I/8 (Lovosice–Teplice) a na východě v Litochovicích nad Labem a Prackovicích na silnici I/30 (Lovosice–Ústí nad Labem).

Územní plán silniční trasy respektuje, jsou vyjádřeny samostatnou plochou s rozdílným způsobem využití.

Případné závady jsou nad rámec řešení územním plánem.

### Místní komunikační síť

Systém místních komunikací zpřístupňuje všechny pozemky v zastavěném území. Tvoří jej jednak průtah silnice III. třídy, jednak další obslužné komunikace, které jsou převážně součástí ploch veřejných prostranství, ale související dopravní infrastruktura může být součástí prakticky všech dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Místní komunikace mají povětšinou zpevněný povrch a jsou místně vybaveny chodníkem. Některé komunikace jsou určeny výhradně pěším – cesta do Oparenského údolí, cesta k nádraží.

Na tento systém naváží nové komunikace v rozvojových plochách pro bydlení či v plochách veřejných prostranství. Jejich přesné trasování, zatřídění a vůbec detailní řešení bude rozpracováno v územní studii (pokud je požadována) a projektovou dokumentací – v územním plánu, nejsou-li přímo navrženy, jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy jsou napojeny na stávající dopravní síť, a to tak, že jsou nemovitosti obslouženy přímo ze stávající komunikace, anebo je komunikace, v souladu s regulativy umožňujícími související dopravní infrastrukturu, součástí zastavitelných ploch. To je případ zejména lokality Z6, na jejíž úkor bude rozšířena místní obslužná komunikace (dnes spíše účelová polní cesta) kolem vodní nádrže, tak aby byly splněny požadované parametry přístupové cesty k této rozvojové lokalitě (8 m šířka veřejného prostranství, v němž bude umístěna místní komunikace). Současně se navrhuje další komunikace v ploše Z6. Jde o komunikaci, která zajistí napojení na místní obslužnou komunikaci a zajistí přístupy k jednotlivým pozemkům. Bude prověřena územní studií a dále řešena projektovou dokumentací.

Místní komunikace bude součástí také plochy Z10, tak aby jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů byly napojeny na stávající komunikační síť.

Dále se navrhuje veřejná prostranství Z12 a Z13 – jde o plochy, které budou zajišťovat dopravní dostupnost pozemků pro rodinné domy v ploše Z11, resp. Z6.

#### Účelové komunikace

Účelovými komunikacemi jsou především polní cesty, účelovému provozu při obsluze zemědělského fondu však zčásti slouží i silnice a místní komunikace. Účelovými komunikacemi jsou také vnitroareálové komunikace.

Stávající komunikace jsou územním plánem respektovány. Některé jsou explicitně vyjádřeny, jiné mohou být součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich rámci je možné i nové komunikace tohoto druhu zřizovat.

#### Parkování a odstavování vozidel

Samostatné parkoviště se nachází u obecního úřadu (v rámci plochy občanské vybavenosti OV), další možnosti parkování jsou v rámci ploch silniční dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství a je součástí i dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

U nové obytné zástavby (plochy zastavitelné i plochy přestavby) musí být na pozemku umístěno minimálně jedno garážové nebo odstavné stání a další rezervní plocha pro odstavení dalšího vozidla. U ostatních provozoven a zařízení bude řešen potřebný počet parkovacích stání na pozemcích areálu.

#### Pěší a cyklistická doprava

Pěší i cyklistická doprava ve smíšeném provozu chodců a vozidel probíhá po místních komunikacích, některé jsou vybaveny chodníky. Speciálně pěším (příp. cyklistům) jsou určeny dvě komunikace (kam je zakázán vjezd vozidel): přístupová cesta k nádraží (cesta se zpevněným povrchem a veřejným osvětlením) a cesta z historického centra do Oparenského údolí (nezpevněná cesta s velkým podélným sklonem). Obě jsou využity i jako značená turistická trasa.

Navrhuje se cyklistická trasa C25 (mezinárodní trasa Chemnitz–Most–Doksy), která prochází Oparenským údolím s využitím stávající cestní sítě.



Další pěší ani cyklistické trasy se nenavrhují, resp. mohou být coby dopravní infrastruktura navrhovány jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití (veřejná prostranství, bydlení apod.).

#### Autobusová doprava

Územní plán nenavrhuje změny v autobusových trasách ani poloze autobusových zastávek, resp. v rámci příslušných ploch (dopravy nebo veřejných prostranství) je možná jejich úprava.

#### Železniční doprava

Obcí prochází železniční trať číslo 097 Lovosice–Teplice v Čechách, kterou územní plán respektuje.

### A4.d Veřejná prostranství

Podle zákona o obcích jsou veřejnými prostranstvími prostory jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, které jsou přístupné každému bez omezení. Jde především o prostory vázané ke komunikacím, případně objektům občanské vybavenosti. V Chotiměři jde zejména o prostory historické návsi s kapličkou a prostory u hasičské zbrojnice a nádrže v obci.

Podle definice stavebního zákona jsou jimi i další veřejnosti přístupné prostory zeleně, komunikací aj.

Veřejné prostranství, zejm. ve smyslu ulic, bude součástí zastavitelné plochy Z6 a vymezeno bude v územní studii a v projektové dokumentaci. Veřejná prostranství budou součástí i plochy Z10 a dále se navrhuje veřejné prostranství Z12, jehož hlavní součástí bude pozemní komunikace, která zajistí dopravní přístup k zastavitelné ploše Z11.

## A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

### A5.a Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je obecně dáno jednak přírodními podmínkami, jednak lidskou činností. Území Chotiměře má zemědělský charakter s vysokým podílem orné půdy (38 % rozlohy) a sadů (32 %), s poměrně nízkým podílem lesů (8 %).

Z tohoto charakteru a přirozeného členění vychází i návrh územního plánu. Území, které patří do II. zóny ochrany v chráněné krajinné oblasti vymezuje jako *plochy přírodní*. Zemědělsky využívané území i plochy vzrostlé krajinné zeleně zahrnuje do *ploch smíšených neza-*

*stavěného území* – z nich jsou kvůli přehlednosti pouze vyjmuty plochy lesní a vodní s vodo-hospodářskými jako samostatné kategorie.

Cílem je zvýšit diverzitu krajiny, zvýšit podíl trvalých travních porostů, zakládání remízů a jiné krajinné mimolesní zeleně, stromořadí podél polních cest a také větrolamů. Regulativy ploch smíšených nezastavěného území to umožňují.

### **A5.b Územní systém ekologické stability**

---

Správní území Chotiměře, řešené územním plánem, všechny prvky jak nadregionálního a regionálního, tak lokálního významu obcházejí, případně se ho jen dotýkají. Pouze severo-východní pás katastru Chotiměře leží v ochranné zóně osy nadregionálního biokoridoru, který spojuje nadregionální biocentra Stříbrný roh a Polabský luh.

Kostru ekologické stability na území Chotiměře tak zajišťují další přírodní prvky, zejména významné krajinné prvky ze zákona.

Na území Chotiměře nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky (VKP) ani interakční prvky.

### **A5.c Prostupnost krajiny**

---

Volná krajina je přístupná účelovými polními cestami navazujícími na souvisle osídlenou část obce. Prostup krajinou komplikuje stavba dálnice D8, která ovšem také řeší křížení s účelovými cestami (podjezdy), příp. trasa železnice. Komunikace v krajině jsou využity i pro vedení turistických cest.

Prostupu krajinou nebrání žádná velkoplošná souvislá oplocení, nepočítáme-li plochy sadů. Krajina kolem Chotiměře je přehledná a dobře prostupná.

### **A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření**

---

Územím obce procházejí jen drobné toky. Záplavové území (dle zákona o vodách) nemá žádný z toků vyhlášeno. Udržování průtočnosti koryt je ochranou před povodněmi, přesto při příválových deštích může vždy dojít k místním záplavám.

Protierozní opatření se nenavrhují, ale jsou realizovatelné v souladu s regulativy ploch v nezastavěném území.

### **A5.e Rekreace**

---

Turistika a cykloturistika jsou dva hlavní fenomény rekreačního využití krajiny. Pro tento pohyb je krajina vybavena značenými turistickými trasami, cyklisté se mohou pohybovat po stávajících komunikacích. Žádné jiné formy rekreace v krajině se neuvažují.

### **A5.f Dobývání ložisek nerostných surovin**

---

Na území obce Chotiměř neprobíhá a neplánuje se žádná těžba.

**A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

### Stanovení podmínek pro využití ploch

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se v územním plánu:

Plochy bydlení	<b>B</b>
Plochy občanského vybavení	<b>OV</b>
Plochy občanského vybavení – sport	<b>OS</b>
Plochy občanského vybavení – hřbitov	<b>OH</b>
Plochy veřejných prostranství	<b>PV</b>
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	<b>DS</b>
Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy	<b>DZ</b>
Plochy technické infrastruktury	<b>TI</b>
Plochy výroby a skladování	<b>VS</b>
Plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>
Plochy smíšené nezastavěného území	<b>NS</b>
Plochy přírodní	<b>NP</b>
Plochy lesní	<b>NL</b>

### Plochy bydlení / B

- **Účel vymezení**  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- **Hlavní využití**  
Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.
- **Přípustné využití**  
Pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.

- Podmínky prostorového uspořádání  
*Zastavěné území:* typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

*Zastavitelné plochy:* možné jsou rodinné domy individuální, případně dvojdomy; parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 600 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha max. 25 %. Maximální podlažnost se určuje v souladu s podmínkami ochrany krajinného rázu na dvě nadzemní podlaží. Stavby občanského vybavení se připouštějí ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

- Další podmínky využití některých zastavitelných ploch:

*Zastavitelná plocha Z3:* možná je výstavba individuálních rodinných domů, a to pouze na pozemku č. parc. 321/39; parcely 321/1 a 321/40 budou využity pouze jako zahrady bez staveb.

*Zastavitelná plocha Z4:* stavba rodinných domů je limitována podlažností na jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Podmínkou je situování stavby do západní části plochy při stávající komunikaci. Další podmínkou zástavby je kladné stanovisko správce trati a dále je funkce bydlení přípustná jen za těchto podmínek: v územním nebo stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření musí být realizována investory v těchto lokalitách mimo pozemky dotčené železniční tratě. Tato opatření nebudou hrazena z prostředků správce a provozovatele dráhy.

*Zastavitelná plocha Z7:* stavba rodinného domu je možná o jednom nadzemním podlaží a podkroví, je možná jen ve východní části plochy, tj. při stávající komunikaci.

*Zastavitelná plocha Z11:* v dalším stupni projektové dokumentace bude akustickou studií nebo měření hluku zhodnocena reálná hluková situace z provozu po dálnici D8 (příp. vyhodnocení vlivu budoucího provozu, pokud bude lokalita zastavována před zahájením provozu dálnice), tak aby se prokázaly podlimitní hodnoty hluku pro chráněný venkovní prostor staveb, eventuálně aby byla navržena odpovídající protihluková opatření.

## **Plochy občanského vybavení / OV**

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.
- Hlavní využití  
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- Přípustné využití  
Bydlení jako doprovodné využití.

- Nepřípustné využití  
Vše ostatní.
- Podmínky prostorového uspořádání  
Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

## **Plochy občanského vybavení – sport/ OS**

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.
- Hlavní využití  
Pozemky staveb pro sport a tělovýchovu a rekreační aktivity.
- Přípustné využití  
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stravování, ubytování.
- Nepřípustné využití  
Vše ostatní.
- Další podmínky využití:  
Současné hřiště je nezastavitelné území. Případné stavby podle výše uvedených regulativů lze umístit na nově vymezené zastavitelné ploše Z5, která na současné travnaté hřiště navazuje.

## **Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH**

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.
- Hlavní využití  
Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- Nepřípustné využití  
Vše ostatní.

## **Plochy veřejných prostranství / PV**

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

- **Hlavní využití**  
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**  
Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy. Vodní plochy.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.

## **Plochy dopravní infrastruktury – silniční / DS**

---

- **Účel vymezení**  
Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, tak aby byla zajištěna dopravní přístupnost dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (dálnice, silnice III. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).
- **Přípustné využití**  
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.

## **Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy / DZ**

---

- **Účel vymezení**  
Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, tak aby byla zajištěna dopravní přístupnost dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Hlavní využití**  
Pozemky dráhy, vč. násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně a dále pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště, přístupové cesty, provozní budovy apod.).
- **Přípustné využití**  
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.

## **Plochy technické infrastruktury / TI**

---

- **Účel vymezení**

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, nebo kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

- **Hlavní využití**  
Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, čerpacích stanic, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.
- **Přípustné využití**  
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.

## **Plochy výroby a skladování / VS**

---

- **Účel vymezení**  
Plochy se vymezují pro zajištění využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb, které z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.
- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování a služby a pozemky související veřejné infrastruktury.
- **Přípustné využití**  
Pozemky staveb administrativy, služební byty, bydlení majitele, pozemky staveb a zařízení obchodu, ubytovací zařízení. Zařízení fotovoltaické elektrárny.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.
- **Další podmínky využití**  
Plochy výroby a skladování musí zachovat hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí.

## **Plochy vodní a vodohospodářské / W**

---

- **Účel vymezení**  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.
- **Hlavní využití**  
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Přípustné využití**  
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně.
- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

## Plochy smíšené nezastavěného území / NS

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují v případě, že s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné je dále členit.
- Hlavní využití  
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, mokřin, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Přípustné využití  
V místech sousedících s plochou dopravní infrastruktury silniční (DS), konkrétně s dálnicí, je možné umístit stavby a opatření, které souvisejí jako nedílná součást se stavbou dálnice (kupř. odvodnění) anebo které minimalizují dopady z provozu dálnice (protihluková opatření, vizuální clony, ochranná zeleň apod.).
- Nepřípustné využití  
Vše ostatní.

## Plochy přírodní / NP

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.
- Hlavní využití  
Pozemky v II. zóně ochrany Chráněné krajinné oblasti České středohoří.
- Výjimečně přípustné  
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, cesty v krajině.
- Nepřípustné využití  
Vše ostatní.

## Plochy lesní / NL

---

- Účel vymezení  
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.
- Hlavní využití  
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- Nepřípustné využití  
Vše ostatní.

Poznámka: V souladu s § 18 stavebního zákona je možné i v **nezastavěném území** umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření, a to pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodář-



ství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

## **Podmínky prostorového uspořádání**

Prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámeček, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro uspořádání ploch, tak pro objemové řešení staveb. V kontextu historické zástavby a v jiných specifických podmínkách mohou hrát roli i další parametry staveb (jako jsou barevnost, použité materiály atp., to vše už nad rámec řešení územním plánem).

Pro některé plochy s rozdílným způsobem využití (zejména pro ty, které v návrhu zastavitelných ploch mají největší podíl) jsou stanoveny základní prostorové regulativy – viz výše.

## **Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Ochrana krajinného rázu je založena na vymezení zastavitelných ploch a na návrhu ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkách jejich využití a prostorového uspořádání, což vše směřuje k zachování obrazu obce a ochraně jejího krajinného rázu. Trasu dálnice územní plán přebírá bez možnosti ji ovlivnit.

### **A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 2 odst. 1 písm. l a písm. m stavebního zákona).

Z veřejně prospěšných staveb jsou určeny tyto, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**WD1** – dálnice D8

**WT1** – čistírna odpadních vod

**WT2** – kanalizace

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A4.

## **A8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

### **Veřejně prospěšné stavby**

Na území Chotiměře se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby, pro jejichž pozemky lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Chotiměře:

Dopravní infrastruktura

**WD2** – místní komunikace (dotčené pozemky s čísly parcelními 321/38, 572/1)

**WD3** – úprava (rozšíření) místní komunikace (dotčené pozemky s čísly parcelními 285/6, 288/12, 288/13, 533/1, 286/2, 286,3, 286/5)

**WD4** – místní komunikace (dotčené pozemky s čísly parcelními 28, 425/5, 425/6)

**WD5** – místní komunikace (dotčené pozemky s čísly parcelními 285/6, 288/13)

Občanské vybavení

**WS** – rozšíření plochy občanského vybavení – sportu (dotčený pozemek č. parc. 283/4)

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A3.

### **Veřejně prospěšná opatření**

Nevymezují se.

## **A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření se nestanovují.

## **A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

Pro nejrozsáhlejší nově vymezenou zastavitelnou plochu určenou pro bydlení (plocha Z6, vč. Z13) je požadováno zpracovat územní studii. Území této lokality je vyznačeno ve výkresu A1 (základní členění území). Územní studie v míře nezbytně nutné a v logice věci zahrne i pozemky sousedící, tak aby byla zajištěna koordinace lokality s jejich okolím (zejména bude řešeno připojení k místní obslužné komunikaci). Cílem studie je ověřit podrobnější členění lokality (minimálně na plochy veřejné a soukromé, lépe i na stavební pozemky), tak aby byla

zajištěna koordinace zájmů majitelů a obce a aby byla prověřeno, že všechny pozemky jsou obslužitelné dopravní a technickou infrastrukturou. Územní studie také buď potvrdí plochu Z13, nebo navrhne jiné dopravní obslužení pozemků.

Pro pořízení územní studie (a následné schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územněplánovací činnosti) se stanovuje lhůta 8 let.

## A11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu má 19 listů.

Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy:

- A1 Základní členění území (M 1 : 5 000)
- A2 Hlavní výkres (M 1 : 5 000)
- A3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury (M 1 : 5 000)
- A4 Veřejně prospěšné stavby (M 1 : 5 000)

Textová část odůvodnění má 60 listů.

Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

- B1 Koordinační výkres
- B2 Výkres širších vztahů
- B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Záznam o účinnosti:	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Chotiměř Chotiměř 66 410 02 Chotiměř
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Jaroš referent, MěÚ Lovosice, odbor stavebního úřadu a územního plánování, Školní 407/2, 410 30 Lovosice
otisk úředního razítka:	