

CHOTINĚVES

ÚZEMNÍ PLÁN

POŘIZOVATEL: Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad
územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

srpen 2010

Záznam o účinnosti:	
a) Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Chotiněves
b) Číslo jednací:	56752/10/ROZ
Datum vydání:	11.srpen 2010
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	27.srpen 2010
c) Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Venuše Brunclíková Vedoucí odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice
otisk úředního razítka:	

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Územní plán Chotíněves

Řešené území: Administrativní území obce Chotíněves zahrnující k.ú. Chotíněves a k.ú. Jištěrpy

Pořizovatel: Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant, urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš - celková redakce textové části, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Dřevíkovský - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	7
<i>d.1. Doprava</i>	7
<i>d.2. Technické vybavení</i>	8
<i>d.3. Odpadové hospodářství</i>	9
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	9
<i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny</i>	9
<i>e.2. Protierozní opatření</i>	10
<i>e.3. Ochrana před povodněmi</i>	11
<i>e.4. Koncepce rekreace</i>	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	11
<i>f.1. Zastavěné území</i>	11
<i>f.2. Nezastavěné území</i>	15
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	17
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	17
<i>g.3. Plochy pro asanaci</i>	17
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	17
<i>h.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	17
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	18
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Chotiněves bylo vymezeno a aktualizováno k 25.2.2009 (viz výkres „Základní členění území“ a Hlavní výkres – „Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím“).

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území Chotiněvsi sleduje zachování stávajícího mimořádně cenného architektonicko-urbanistického výrazu sídla, které je pro své celkové hodnoty urbanistického půdorysu zařazeno mezi vesnické památkové zóny.

Architektonicko-urbanistická koncepce Chotiněvsi vysoce převyšuje architektonicko-urbanistickou hodnotu přidruženého sídla Jištěrpy. To je navíc zatíženo průjezdnou silnicí II/240. Přesto i toto sídlo po obnově četných cenných hospodářských usedlostí bude plnohodnotným sídlem, které nesníží hodnotu obytného a přírodního prostředí ve správním území obce.

K rozvoji hodnot správného území Chotiněvsi přispívá i návrh územního plánu na vybudování cyklostezky, která využívá pro svou trasu nejen obě sídla na území obce, ale v rámci okruhu zpřístupňuje cenná místa v krajině a především rozhlednu v západní části řešeného území.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V rámci urbanistické koncepce vymezuje územní plán pro budoucí výstavbu v Chotiněvsi výhradně plochy v okrajových polohách sídla, zejména v jeho jihovýchodním sektoru. Zde jsou vymezeny nové zastavitelné plochy většinou formou přestavby již částečně urbanizovaných ploch, nebo jsou nové plochy vymezeny v místech, která nenarušují charakter vesnické památkové zóny, event. využívají plochy v přidruženém sídle Jištěrpy. Celkem vymezuje územní plán nové plochy bydlení venkovského charakteru a plochy výroby a skladování v rozsahu celkem cca 10 ha. Mezi největší navržené plochy patří plochy smíšené obytné vesnické SO1 a SO2 ve východním sektoru Chotiněvsi a SO3 a SO4 v západním sektoru sídla Jištěrpy, při silnici II/240. Tyto plochy navrhuje územní plán k přednostnímu využití, neboť jejich relativní bezproblémová lokalizace (vůči ostatním plochám) umožňuje zajištění rozvoje obce s nejmenšími územně-technickými problémy. Plochy jsou vhodně umístěny i ve vztahu k dopravní a technické infrastruktuře. Územní plán dále navrhuje rozšíření ploch občanského vybavení v obci. První plocha rozšiřuje stávající sportovní areál v Chotiněvsi (OS1) a druhá plocha rozšiřuje prostor v okolí stávající rozhledny (OX1).

Předností navrženého řešení je skutečnost, že v případě Chotiněvsi lokalizuje územní plán plochy zcela mimo zastavěné území sídla, aby nebyla narušena vyhlášená vesnická památková zóna a byly zachovány i cenné průhledy na hodnotné dominanty sídla.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro stabilizaci a přiměřený rozvoj obou sídel.

Územní plán navrhuje 14 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha
Sídlo: CHOTINĚVES		
SO1	Plocha smíšená obytná - vesnická	1,58
SO2	Plocha smíšená obytná - vesnická	2,05
OS1	Plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport	0,08
P*1	Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství	0,08
PS2	Plocha dopravní infrastruktury - parkoviště	0,07
OX1	Plochy občanského vybavení – specifických forem (rozhledna)	0,05
Sídlo: JIŠTĚRPY		
SO3	Plocha smíšená obytná - vesnická	2,47
SO4	Plocha smíšená obytná - vesnická	1,37
SO8	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,12
SO9	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,12
SO10	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,21
SO11	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,23
P*2	Plocha veřejných prostranství - veřejná prostranství	0,25
PS1	Plocha dopravní infrastruktury - parkoviště	0,05

Územní plán vymezuje čtyři plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha
Sídlo: CHOTINĚVES		
VX1	Plocha výroby a skladování – specifické druhy výroby a skladování	1,62
Sídlo: JIŠTĚRPY		
SO5	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,16
SO6	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,09
SO7	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,37

Územní plán dále navrhuje dvě plochy sídelní zeleně charakteru veřejné zeleně:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha
Sídlo: CHOTINĚVES		
Z*2	Plochy zeleně - veřejná zeleň	0,04
Z*3	Plochy zeleně - veřejná zeleň	0,20

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani žádnou směrovou úpravu stávajících silnic.

Místní komunikace

Územní plán konkrétní místní komunikace nenavrhuje. V územním plánu jsou navrženy pouze plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství. Místní komunikace budou vybudovány jako nedílná součást těchto ploch. V Chotiněvsi se jedná o plochu P*1, která povede podél jihovýchodního okraje plochy smíšené obytné SO2, v Jištěřpech o plochu P*2 zpřístupňující dvě největší rozvojové plochy v sídle – SO3 a SO4. Ostatní plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících komunikací, pouze k ploše OS1 (rozšíření hřiště) bude přístup ze stávajícího hřiště.

Pro zajištění průchodnosti krajinou je navržena obnova polních cest: D1 spojující sídla Chotiněves a Jištěřpy, D2 vedoucí v cca 100m úseku v trase lokálního biokoridoru LBK b mezi oběma sídly, polních cest D3-D6 procházejících krajinou západně od Jištěřp a komunikace D7 vycházející jižně od Jištěřp ze silnice II/240 západním směrem.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje samostatně nové chodníky. Ty budou součástí nových místních komunikací.

Územní plán navrhuje v návaznosti na stávající cyklotrasu (CT) vedenou v trase silnice II/240 síť cyklostezek a cyklotras, které vytváří okruh vedoucích přes celé řešené území. Nová cyklostezka je navržena v souběhu s novou polní cestou D1 spojující sídla Chotiněves a Jištěřpy (CS1). Další cyklostezka povede z jihozápadního okraje Chotiněvsi jihozápadním směrem na Třebutičky (CS2). Na tuto cyklostezku se napojí na západním okraji řešeného území třetí cyklostezka (CS3), směřující od Jištěřp. Tyto cyklotrasy jsou propojeny v obou sídlech návrhy cyklotras vedoucích po stávajících místních komunikacích.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán vymezuje plochu pro dvě nová parkoviště. První parkoviště PS1 je navrženo na jihozápadním okraji sídla Jištěřpy. Druhé parkoviště PS2 je navrženo na západním okraji sídla Chotiněves.

d.2. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává volný manipulační pruh, pro umožnění přístupu správci toku.

Zásobování pitnou vodou

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť obou sídel. Nové vodovodní řady jsou navrženy pouze pro potřeby plochy SO1 v Chotiněvsi (řad V1 povede v délce cca 80 m v souběhu se silnicí II/240) a ploch SO3 a SO4 v Jištěrpěch (řad V2 bude veden v trase v navrženého veřejného prostranství P*2). Ostatní návrhové plochy budou napojeny ze stávajících řadů.

Navržené vodovodní řady budou sloužit zároveň jako zdroj požární vody.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství.)

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Veškeré zastavitelné plochy v Chotiněvsi budou napojeny na stávající kanalizační systém zaústěný do čistírny odpadních vod, která je na levém břehu místní vodoteče u silnice II/240 na jihovýchodním okraji sídla. Dva nové kanalizační řady povedou v souběhu se silnicí II/240 k ploše SO1 (řad K1), resp. v trase místní komunikace v délce cca 70 m podél jižního okraje plochy SO2 (řad K2). Ostatní zastavitelné plochy v Chotiněvsi budou odkanalizovány stávajícími řady.

V sídle Jištěrpý je navrženo odkanalizování obytných objektů prostřednictvím bezodtokových jímek vyvážených na ČOV Chotiněves a na ČOV Litoměřice.

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím stávajících struh, vsakovacích jímek a odvodňovacích příkopů, svedených do místních vodotečí.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství.)

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce nevyžadují žádnou novou trafostanici. Pouze bude nutné zvýšit výkon stávajících trafostanic „Chotiněves – U JZD“ a „Jištěrpý – Obec“.

Z nadřazené energetické soustavy bude procházet jihovýchodním okrajem řešeného území trasa navrženého vedení elektrické energie VVN 400 kV (E1).

Plyn

Územní plán navrhuje napojení plochy smíšené obytné SO1 v Chotiněvsi na stávající STL plynovodní síť prostřednictvím nového STL plynovodního řadu P1, který povede v souběhu se silnicí II/240. Ostatní plochy budou zásobeny ze stávajících plynovodních řadů.

Plynofikace sídla Jištěrpy není navržena.

(Viz Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Energetika.)

Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Kabelové napojení nových rozvojových ploch je možné v plochách veřejných prostranství a ve stávajících místních komunikacích, jako nezbytná technická infrastruktura.

d.3. Odpadové hospodářství

Územní plán považuje stávající likvidaci odpadů za stabilizovanou.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán je zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.

V řešeném území byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability navržena soustava tří lokálních biocenter a 5 lokálních biokoridorů, (viz Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny).

Lokální biocentra a biokoridory, které jsou navrženy k založení, jsou zároveň navrženy jako veřejně prospěšná opatření (viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace).

LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření
6	U lípy	Založit a dopěstovat na vymezené ploše lesní porost v druhovém složení odpovídajícím vylišené skupině geobiocénů. Základní kostru výsadby by proto měly tvořit: dub zimní, buk lesní, habr obecný, javor mléč s možnou příměsí lípy srdčité a jilmu habrolistého. Do keřového patra lze např. použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, ptačí zob obecný, jívu a trnku obecnou.
7	Valachova stráž	Podpořit spontánně probíhající sukcesí na svahu rozvolněnou dosadbou dubu zimního, případně i ptačího zobu obecného. Podél melioračního recipientu lze doporučit výsadbu jasanu ztepilého, habru obecného a jilmu habrolistého.

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření
8	Úbočí Hořidel	Přizpůsobit péči o lesní část biocentra prioritní ekologické funkce lokality. Nelesní plochy ponechat spontánní sukcesi s případnou eliminací vyskytnuvších se cizorodých druhů.

LOKÁLNÍ BIODORIDORY

Označení	Název	Navrhovaná opatření
a	Propojení úseku regionálního biokoridoru jižně od Břehoryjí s LBC 2 a s LBC 6	Nově založit biokoridor v délce cca 400 m, ve zbývajících částech pak doplnit stávajícími porosty mezi a drobných lad na jeho trase. Pro založení a doplnění lze použít dub zimní, buk lesní, habr obecný, javor mléč, s možnou příměsí lípy srdčité a jilmu habrolistého. Do keřového patra lze doporučit lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, ptačí zob obecný, jívku a trnku obecnou.
b	Propojení LBC 2, LBC 7, LBC 8 a dále za hranice řešeného území do k.ú. Libínky	Podpořit v úsecích, kde je biokoridor vymezen, spontánně probíhající sukcesi s využitím mezi a postagrárních lad rozvolněnou dosadbou dubu zimního, habru obecného, lípy srdčité, javoru mléče a jilmu habrolistého. Podél melioračního recipientu, jehož trasu biokoridor zčásti sleduje, lze užit i jasanu ztepilého a dubu letního. Z keřů lze použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, ptačí zob obecný, vrbu jívu, trnku obecnou, brslen evropský, dřišťál obecný a krušinu olšovou. V úseku navrženém k založení je třeba s použitím stejných dřevin vytvořit lesní pás o minimální šířce 15 m. Konkrétní volba druhů by měla reagovat na detailní hydrické poměry.
c	Napojení lokální úrovně ÚSES řešeného území na jeho severovýchodní hranici	Založit a dopěstovat v navržené poloze lesní pás, v jehož druhové skladbě bude dub zimní, buk lesní, lípa srdčitá, javor mléč a habr obecný. Z důvodu sekundárního poslání biokoridoru i jako protivětrné bariéry lze do jeho osově řady připustit i topoly bílý a černý. Pro pohledové oživení zejména v zimním období lze zařadit i borovici lesní a tis obecný. Z keřů je možno doporučit lísku obecnou, svídu krvavou, ptačí zob obecný, hloh jednosemenný, zimolez pýřitý a kalinu tušalaj.
d	Propojení LBC 7 a LBC 1 s NRBC 3	Vytvořit v úsecích navržených k založení lesní pás o minimální šířce 15 m z dubu zimního, habru obecného, lípy srdčité, javoru mléče a jilmu habrolistého, podél Studeného potoka, jehož koryto biokoridor krátce sleduje, lze užit i jasanu ztepilého, olše lepkavé a dubu letního. Z keřů lze použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, ptačí zob obecný, vrbu jívu, trnku obecnou, brslen evropský, dřišťál obecný a krušinu olšovou. Tam, kde je biokoridor vymezen s využitím mezi a postagrárních lad, lze spontánně probíhající sukcesi podpořit rozvolněnou dosadbou s užitím stejných druhů se současným cílem dosáhnout všude minimální šíři biokoridoru alespoň 15 m.
g	Propojení LBC 8 s RBC 35 za hranici řešeného území	Podpořit v místech postagrárních lad, kde je biokoridor vymezen, spontánně probíhající sukcesi rozvolněnou dosadbou dubu zimního, habru obecného, lípy srdčité, javoru mléče, jilmu habrolistého, případně i jeřábu břeku. Z keřů je možno doporučit lísku obecnou, svídu krvavou, ptačí zob obecný, hloh jednosemenný, šípek, trnku obecnou i kalinu tušalaj.

e.2. Protierozní opatření

V rámci opatření proti vodní erozi je pouze v textové části územního plánu navrženo: pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné seti do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.).

U všech toků, melioračních příkopů a většiny polních cest a komunikací je navrženo doplnění doprovodné zeleně.

e.3. Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

e.4. Koncepce rekreace

Územní plán žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace chalupaření v obou sídlech. Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro cykloturistiku navrhuje územní plán rozšíření sítě cyklostezek a cyklotras (viz kapitola d.1.).

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

f.1. Zastavěné území

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VESNICKÉ (SO)

Hlavní využití - individuální rodinné domy a selské usedlosti,

- drobné podnikání,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití – související občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- zahradnictví a květinářství,
- chov drobného zvířectva,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,

- na části plochy SO2, vymezené na skládce, je její využití přípustné až po řádném dokončení rekultivace,
- na ploše SO2 stavby v ochranném pásmu venkovního vedení elektrické energie VN 22 kV za souhlasu správce vedení;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,

- podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².

PLOCHY REKREACE - RODINNÉ (RI)

Hlavní využití – rodinná rekreace;

Přípustné využití - veřejná prostranství, veřejná zeleň,

- hřiště pro míčové hry,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - zahradní domky;

Nepřípustné využití - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví s podsklepením,
- zpevněná plocha staveb max. 25 m².

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST (OV)

Hlavní využití - školství, zdravotnictví,

- sociální služby,
- maloobchod a stravování,
- ubytování,
- veřejná správa,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- technická a dopravní infrastruktura;

Přípustné využití - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,

- plochy a stavby pro sport a tělovýchovu,
- veřejná zeleň,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPECIFICKÝCH FOREM (OX)

Hlavní využití - rozhledna;

Přípustné využití - maloobchod a stravování,

- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- informační tabule,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)

Hlavní využití – hřiště,

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- parkoviště;

Přípustné využití - sportovní haly, tělocvičny,

- dětská hřiště,
- koupaliště,
- oplocení,
- protihluková opatření a zábrany,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);

Nepřípustné využití - hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další),

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - oplocení do max. výše 2 m,

- zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VÝROBA (VZ)

Hlavní využití - zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,

- manipulační plochy,
- ochranná zeď,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití - sklady,

- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeď,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití – objekty a zařízení pro chmelařství, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení,

Nepřípustné využití - výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - max. zastavěnost 65% stavebního pozemku,

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SPECIFICKÉ DRUHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VX)

Hlavní využití – drobná výroba a sklady,

- služby a prodej,
- manipulační plochy,
- ochranná zeď,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití - administrativa,

- sklady,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,
- služební byty;

Nepřípustné využití - výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - max. zastavěnost 60% stavebního pozemku, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (P*)

Přípustné využití - místní komunikace,

- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PARKOVIŠTĚ (PS)

Hlavní využití: - parkovací plochy pro vozidla;

Přípustné využití: - mobiliář,

- veřejná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CYKLOSTEZKY (CS)

Hlavní využití: - cyklistická doprava;

Přípustné využití: - zpevněné cesty,
- mobiliář,
- zábradlí,
- podzemní vedení technické infrastruktury,
- informační cedule,
- přístřešky při dešti a slunci;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ENERGETIKA (TE), - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TV)

Hlavní využití: - zařízení technické infrastruktury;

Přípustné využití: - čistírny odpadních vod, vodojemy, čerpací stanice, regulační stanice, zařízení mobilních operátorů,
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

f.2. Nezastavěné území

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z) - ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, CHMELNICE, POLNÍ CESTY

Přípustné využití - změna kultury, meliorace, protierozní opatření, cestní síť (polní cesty, pěší stezky, cyklostezky);

Podmíněně přípustné využití - revitalizační opatření,

- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY (Z)

Hlavní využití – užitkové zahrady;

Podmíněně přípustné využití - oplocení,

- zahradní objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 16 m²,

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY (VV)

Přípustné využití - vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované),
- protipovodňová opatření;

Podmíněně přípustné využití - vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),

- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků;

Nepřípustné využití - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY LESNÍ (L) – LESY, LESNÍ CESTY

Přípustné využití - lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,
- využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění,
- lesní komunikace;

Podmíněně přípustné využití - jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY ZELENĚ - VEŘEJNÁ ZELENĚ (Z*)

Přípustné využití - parkové úpravy ploch, mobiliář,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - dětská hřiště;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY ZELENĚ - KRAJINNÁ ZELENĚ (K), DOPROVODNÁ ZELENĚ

Přípustné využití - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva;

Podmíněně přípustné využití - cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím.

PLOCHY PŘÍRODNÍ - REGIONÁLNÍ BOKORIDOR –RBK, - REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM – RBC, - LOKÁLNÍ BIOCENTRUM – LBC, - LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK

Přípustné využití - údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků
ÚSES

Podmíněně přípustné využití - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

g) 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

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

polní cesty: D1-D7

cyklostezky: CS1-CS3

parkoviště: PS1, PS2

veřejné prostranství: P*1, P*2

venkovní vedení elektrické energie VVN 400 kV: E1

vodovodní řad skupinového vodovodu: V1, V2

kanalizace: K1, K2

plynovodní potrubí STL: P1

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

g.2. Veřejně prospěšná opatření

lokální biocentra LBC 6, LBC 7

lokální biokoridory LBK a, LBK b, LBK c, LBK d

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

g.3. Plochy pro asanaci

Územní plán navrhuje dvě plochy pro asanaci. První plochou je asanace dnes zchátralého objektu v zemědělském areálu na západním okraji Chotiněvsi. Tato plocha je navržena k navrácení do zemědělského půdního fondu (Z1). Druhou plochou tvoří bývalá skladka na východním okraji sídla. Tato plocha bude součástí navržené plochy smíšené obytné vesnické (SO2).

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

h.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva:

polní cesty: D1-D7

cyklostezky: CS1-CS3

parkoviště: PS1, PS2

veřejné prostranství: P*1, P*2

venkovní vedení elektrické energie VVN 400 kV: E1

vodovodní řad skupinového vodovodu: V1, V2

kanalizace: K1, K2

plynovodní potrubí STL: P1

U výše zmíněných VPS je předkupní právo určeno pro obec Chotiněves.

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

Označení VPS	Parcelní číslo
D1	k.ú.: Chotiněves: 594, 617/1, 630/3, 630/2, 666/4, 666/1, 699/2, 699/3, 699/7, 699/1, 699/10, 734 k.ú.: Jištěřpy: 463/1, 646, 8, 341, 339
D2	k.ú.: Chotiněves: 660/2
D3	k.ú.: Chotiněves: 391/106, 391/32, 391/103, 391/101 k.ú.: Jištěřpy: 588/1
D4	k.ú.: Chotiněves: 391/103, 391/104, 391/32
D5	k.ú.: Chotiněves: 1108/1, 391/2, 391/108, 391/5, 391/19, 330/3, 326/1, 326/2, 325, 336
D6	k.ú.: Chotiněves: 391/5
D7	k.ú.: Jištěřpy: 671
CS1	k.ú.: Chotiněves: 594, 617/1, 630/3, 630/2, 666/4, 666/1, 699/2, 699/3, 699/7, 699/1, 699/10, 734 k.ú.: Jištěřpy: 463/1, 646, 8, 341
CS2	k.ú.: Chotiněves: 1104/1, 1108/1, 391/2, 391/108, 391/5, 391/19, 330/3, 326/1, 326/2, 325, 336, 360/8, 360/2
CS3	k.ú.: Chotiněves: 391/107, 391/5, 391/106, 391/32, 391/53, 391/103, 391/101 k.ú.: Jištěřpy: 588/1
PS1	k.ú.: Jištěřpy: 563
PS2	k.ú.: Chotiněves: 341/1, 1158
P*1	k.ú.: Chotiněves: 943/42, st.129
P*2	k.ú.: Jištěřpy: 563
E1	k.ú.: Jištěřpy: 275, 656/3, 279
V1	k.ú.: Chotiněves: 1121
V2	k.ú.: Jištěřpy: 563
K1	k.ú.: Chotiněves: 1121
K2	k.ú.: Chotiněves: 1125
P1	k.ú.: Chotiněves: 1121

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

U ploch SO1 a SO2 je nutné prověření uspořádání zástavby územní studií, která bude řešit zejména prostorové uspořádání plánované zástavby tak, aby byla účelně využita celá návrhová plocha a zohledněno hlukové zatížení ze silnice II/240.

Při zpracování územní studie plochy SO2 je třeba zohlednit stávající způsob využití plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba – VZ (česačka a sušárna chmele) vůči navrhované ploše smíšené obytné – venkovské – SO2 tak, aby nedocházelo k případnému nadlimitnímu akustickému zatížení řešené plochy.

Požadavek na zpracování územní studie bude platný po dobu 20 let od vydání územního plánu.

(Viz výkres Základní členění území.)

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 19 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 7 výkresů:

1. Základní členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny – 1:5 000
4. Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury - Doprava – 1 : 5 000
5. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství – 1:5 000
6. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Energetika – 1:5 000
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000