

# CHOTINĚVES

# ÚZEMNÍ PLÁN

## NÁVRH

pro společné jednání dle §50 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

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

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

červen 2010

<b>Záznam o účinnosti:</b>	
a) Správní orgán, který územní plán vydal:	
b) Číslo jednací:	
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
c) Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
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/011801/92 Zák  
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 - 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 města, 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 ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	16
<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	18

## **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Chotiněves bylo vymezeno a aktualizováno k 1.5. 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 obce 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 Chotiněvse 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 Chotiněvse 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
<b>Sídlo: CHOTINĚVES</b>		
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
<b>Sídlo: JIŠTĚRPY</b>		
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
<b>Sídlo: CHOTINĚVES</b>		
VX1	Plocha výroby a skladování – specifické druhy výroby a skladování	1,62
<b>Sídlo: JIŠTĚRPY</b>		
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 veřejné zeleně charakteru sídelní zeleně:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha
<b>Sídlo: CHOTINĚVES</b>		
V*2	Plochy zeleně - veřejná zeleň	0,04
V*3	Plochy zeleně - veřejná zeleň	0,20

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

### **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 Jištěrpech 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 Jištěrpy, D2 vedoucí v cca 100m úseku v trase lokálního biokoridoru LBK b mezi oběma sídly, polní cesty D3-D6 procházející krajinou západně od Jištěrp a komunikace D7 vycházející jižně od Jištěrp 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 Jištěrpy (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 Jištěrp. 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 Jištěrpy. 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 Jištěřpech (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 Jištěřpy 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 „Jištěřpy – 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 Jištěřpy 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	<b>U lípy</b>	Založit a dopěstovat na vymezené ploše lesní porost v druhovém složení odpovídajícím vylíšené 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	<b>Valachova stráň</b>	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 funkci lokality. Nelesní plochy ponechat spontánní sukcesi s případnou eliminací vyskytnuvších se cizorodých druhů.

## LOKÁLNÍ BIKORIDORY

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, jivu 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 užít i jasanu ztepilého a dubu letního. Z keřů lze použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, ptačí zob obecný, vrbu jivu, 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 pyřitý 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 užít i jasanu ztepilého, olše lepkavé a dubu letního. Z keřů lze použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, ptačí zob obecný, vrbu jivu, 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 setí 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>.

### **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 hlučnost (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 zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

*Přípustné využití* - sklady,

- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- 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 zeleň,
- 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, přípustné a podmíněně přípustné využití;

*Podmínky prostorového uspořádání* - max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 16m<sup>2</sup>,

#### **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* - jakékoli 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 BIOKORIDOR –RBK, - REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM – RBC, - LOKÁLNÍ BIOCENTRUM – LBC, - LOKÁLNÍ BIOKORIDOR – 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.: Jištěrpy: 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.: Jištěrpy: 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.: Jištěrpy: 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.: Jištěrpy: 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.: Jištěrpy: 588/1
PS1	k.ú.: Jištěrpy: 563
PS2	k.ú.: Chotiněves: 341/1, 1158
P*1	k.ú.: Chotiněves: 943/42, st.129
P*2	k.ú.: Jištěrpy: 563
E1	k.ú.: Jištěrpy: 275, 656/3, 279
V1	k.ú.: Chotiněves: 1121
V2	k.ú.: Jištěrpy: 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.

Požadavek na zpracování územní studie bude platný po dobu 20ti 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 ze 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