

# CHOTĚŠOV

ÚZEMNÍ PLÁN

NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel: Městský úřad Lovosice

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Chotěšov

Určený zastupitel: Václav Starý - starosta

Zadání územního plánu Chotěšov bylo schváleno Zastupitelstvem obce Chotěšov

dne xy. xy. 2014

usn. č. ....

leden 2014

## OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ:

### ÚVOD

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	4
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které je nutno prověřit .....	18
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	19
4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	21
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	22
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Chotěšov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	23
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Chotěšov na udržitelný rozvoj území .....	25

## Úvod

Zastupitelstvo obce Chotěšov rozhodlo o pořízení nového územního plánu svým usnesením č. 6 dne 16. 12. 2013. Na jednání zastupitelstva obce Chotěšov dne 16. 12. 2013 byla usnesením č. 7 jmenován starosta obce Václav Starý určeným zastupitelem. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce.

Obec Chotěšov má dosud platný Územní plán obce Chotěšov zpracovaný zhotovitelem Ing. arch. Jiřím Adamczykem, který byl schválen dne 14. 4. 2000 a nabyl účinnosti 3. 5. 2000. Na území byla vydána Změna č. 1 ÚPO Chotěšov (nabítl účinnosti 15. 5. 2003) a Změna č. 2 ÚPO Chotěšov (nabítl účinnosti 4. 5. 2009).

Obec Chotěšov žádostí ze dne 02. 01. 2014 evidovanou pod spisovou značkou č. MULOP001XVVM požádala Městský úřad Lovosice jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení územního plánu Chotěšov.

Hlavním úkolem nového územního plánu je navrhnout udržitelnou koncepci rozvoje obce Chotěšov, zohledňující zájmy ochrany hodnot území s využitím potenciálu polohy sídla vůči městu Lovosice a vytvoření plnohodnotného sídla s polyfunkčním využitím území (občanská vybavenost, podnikatelské aktivity atp.). Cílem nového územního plánu by měla být dohoda občanů obce, majitelů nemovitostí, správců veřejné infrastruktury a dotčených orgánů včetně sousedních obcí spočívající v pomoci při následné realizaci takovýchto záměrů v řešeném území.

Dalším důvodem pro jeho pořízení je zajistit soulad územně plánovací dokumentace s platnou legislativou v oblasti územního plánování i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou v tomto případě Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, které byly dne 5.10.2011 vydány zastupitelstvem Ústeckého kraje a dne 20.10.2011 nabyly účinnosti, a Politika územního rozvoje ČR.

Pro zpracování návrhu zadání byly využity doplňující průzkumy a rozborý řešeného území vyhotovené Sdružením ÚP Chotěšov, zastoupené Ing. arch. Petrem Šikolou, terénní průzkum provedený pořizovatelem, podklady z 2. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Lovosice a informace a požadavky poskytnuté obcí Chotěšov.

Obec Chotěšov se nachází v Ústeckém kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností Lovosice jižně od správního území města Lovosice. Správní území obce Chotěšov tvoří jedno katastrální území (Chotěšov u Vrbičan) o celkové výměře 782 ha. Územní plán bude v souladu s ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona řešit celé správní území obce.

# 1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Obec Chotěšov leží v Ústeckém kraji při rozhraní ORP Lovosice, Litoměřice a Roudnice nad Labem. Skládá se z jednoho katastrálního území Chotěšov u Vrbičana nachází se zde jedno sídlo. Leží 10 km jižně od Lovosic a 16 km od Litoměřic. Sousedí s obcemi Vrbičany, Rochov, Brozany nad Ohří, Budyně nad Ohří, Žabovřesky nad Ohří, Radovesice, Slatina a Černiv.

Kraj:	Ústecký,
Kód kraje (NUTS 3):	CZ042
Kód okresu (NUTS 4):	CZ0423 – Litoměřice
ORP (POÚ):	Lovosice
Počet k.ú.:	1 – Chotěšov u Vrbičan
Rozloha:	782 ha
Počet obyvatel:	491 (2012)
Statut:	Obec
ZUJ:	564940
ID obce:	5322



Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že správní území obce Chotěšov má poměrně nízký environmentální pilíř udržitelného rozvoje území.

### **1.1. Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochrany hodnot území:**

- a) ÚP prověří prostorové uspořádání území, stávající charakter a strukturu zástavby obce. S využitím dosud platné ÚPD obce upřesní výškovou hladinu a objem zástavby území.
- b) ÚP zhodnotí stávající stav funkčního využití území i jeho následný rozvoj, a v případě potřeby určí další zastavitelné a přestavbové plochy.
- c) ÚP se zaměří na ochranu panoramatických pohledů a stavebních dominant, definuje hranice zástavby a navazujícího krajinného prostředí.
- d) ÚP bude svým řešením chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně architektonického, urbanistického i archeologického dědictví.

Seznam nemovitých kulturních památek:

Číslo rejstříku	uz	Sídelní útvar	čp.	Památk	Ulice, nám./ umístění	HZ	R
21881 /5-2058	S	Chotěšov		Kostel Nanebevzetí P. Marie		Č	
31995 / 5-2059	S	Chotěšov		Studna		Č	
49633 / 5-5827	P	Chotěšov	čp.37	Fara	Střed	Č	

- e) ÚP s ohledem na již realizovanou obytnou zástavbu navrhne kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj území, spočívající především v doplnění ploch pro rozvoj aktivit, které na sebe vážou pracovní příležitosti na území obce, včetně služeb, nerušící a řemeslné výroby atp., v návrhu ploch souvisejících s doplněním veřejné infrastruktury a se zkvalitněním veřejně užívaných prostranství.
- f) V měřítku zpracování ÚP bude řešeno zvýšení kvality bydlení, a to vhodně definovanými podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch.
- g) V souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK) bude návrh územního plánu Chotěšov řešen s cílem zajistit soulad s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a s vybranými prioritami aplikovatelnými na správní území a polohu obce Chotěšov.
- h) Z hlediska širších územních vztahů bude územní plán koordinovat prvky s širší územní návazností, zejména nadmístní sítě technické infrastruktury a územní systém ekologické stability. V rámci zpracování územního plánu bude vypracován výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000.

## **1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:**

a) Základní urbanistická koncepce sídla bude vycházet z dosud platné územně plánovací dokumentace obce. Územní plán obce Chotěšov a jeho změny č. 1 a 2 vymezily zastavitelné plochy pro bydlení, které jsou na základě provedeného vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch prakticky vyčerpány. Zbývající dosud nevyčerpané zastavitelné plochy budou převzaty do nového územního plánu.

b) Řešené území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, bude využita metodika pro zpracování územních plánů na území Ústeckého kraje dle datového modelu T-mapy. Budou vymezeny plochy monofunkční i polyfunkční – ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

### **1.2.1. Obec Chotěšov uplatňuje tyto požadavky:**

c) ÚP stabilizuje funkční uspořádání území obce - centrum obce, plochy občanské vybavenosti, bydlení, rekreace, veřejná prostranství a veřejně přístupné plochy, sportoviště, plochy podnikatelských aktivit, krajinného prostředí, veřejné infrastruktury apod.

d) ÚP vyhodnotí rozvojový potenciál území a navrhne odpovídající podmínky funkčního využití a plošného a prostorového uspořádání.

e) ÚP v rámci řešení koncepce uspořádání krajiny doplněním cestní sítě zajistí prostupnost území.

f) **Bude doplněno na základě požadavků obce k návrhu zadání.**

### **1.2.2. Požární a civilní ochrana:**

g) ÚP bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, nebude-li v rámci řešení rozporů dohodnuto s dotčeným orgánem jiné, kompromisní řešení. V řešeném území nejsou speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva.

h) Do předmětné části ÚPD v její písemné i grafické části bude upřesněn návrh ploch podle ustanovení § 18 a § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, pro požadované:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (bude řešeno zhotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby);
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;

- skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v řešeném území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

i) Z hlediska zabezpečení obrany státu nejsou na urbanistické řešení kladeny žádné požadavky.

### **1.2.3. Požadavky vyplývající z vyhodnocení podnětů veřejnosti:**

j) Návrhem územního plánu Chotěšov bude řešeno celé správní území obce Chotěšov. V této souvislosti budou současně prověřeny všechny dosud uplatněné podněty veřejnosti na změnu funkčního využití pozemků a ploch evidované obcí Chotěšov, podané jak před termínem – viz odst. l), tak i ve lhůtě veřejného projednání návrhu zadání ÚP Chotěšov.

k) Návrhem nového ÚP Chotěšov budou prověřeny všechny dosud vymezené zastavitelné plochy a odůvodněno jejich případně převzetí do návrhu řešení nového územního plánu.

l) Podněty občanů:

1. Manželé Heřmanský ze dne 17.1.2014, PK parc. č. 394/7 k.ú. Chotěšov u Vrbičan, záměr na výstavbu rodinných domů.

2. Radek Šnajdauf ze dne 20.1.2014, parc. č. 85/4, 84/11, 83/11, 83/12, 83/4, 85/5 k.ú. Chotěšov u Vrbičan, záměr na výstavbu (bez specifikace).

3. Václav Starý, Milan Krahulík ze dne 20.1.2014, PK-GP parc. č. 120/45 k.ú. Chotěšov u Vrbičan, záměr na bytovou výstavbu.

4. Josef Kabát ze dne 6.1.2014, parc. č. 321/82 k.ú. Chotěšov u Vrbičan, záměr na výstavbu rodinného domu.

5. Věra Drátovnicková, Vladimír Melichar, Zdenka Chramostová ze dne 6.2.2014, parc. č. 120/51 k.ú. Chotěšov u Vrbičan, záměr na výstavbu (bez specifikace).

**m) Bude doplněno na základě požadavků k návrhu zadání.**

### **1.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn:**

#### **1.3.1. Dopravní infrastruktura:**

Železniční doprava - Na západní části správního území obce Chotěšov prochází regionální železniční trať č 114 z Lovosic do Loun a Žatce. Jižně od území prochází trať č. 096 do Budyně nad Ohří a Roudnice nad Labem. Nejbližšími zastávkami vyšší sítě železničních drah jsou Lovosice, Litoměřice – město a Roudnice nad Labem.

Silniční doprava - Územím prochází komunikace II/247 Radovesic do Litoměřic a komunikace II. třídy (III/2472 – Brozany nad Ohří, III/24613 – Břežany nad Ohří, III/23757 – Hřebenice). Východně od správního území prochází dálnice D8 Lovosice-Řehlovice, která výrazně zpřístupňuje obec Chotěšov. Severně od obce prochází silnice I/15 a západně silnice II/237.

Veřejná doprava - Obec Chotěšov je obsluhována přepravní společností ČSAD Slaný, a.s. Spolu s Českými drahami, a.s. jsou intervaly spojů ve všední dny dostačující. Docházková vzdálenost k autobusovým zastávkám je dostačující.

Pěší a cyklistická doprava, doprava v klidu - Obcí neprochází turistická ani cyklistická trasa. Nejbližší turistickou trasou je červená trasa, která krouží okolo Chotěšova od západu přes jižní část (Libochovice) až na východ do Doksan. Nejbližší cyklotrasa prochází Litoměřicemi a kopíruje koryto řeky Labe (č. 2, Labská). Další turistické a cyklistické trasy se nacházejí především severně od obce v CHKO České středohoří.

Změna č. 2 ÚPO Chotěšov navrhuje cyklistické trasy zpřístupňující blízké přírodní a kulturní památky a procházející středem sídla. Trasy sledují stopy původních historicky stabilizovaných polních cest. Jsou vedeny po polních cestách bez územního dopadu. Pouze v západní části řešeného území je vedena trasa po nově navrhované cestě „h“.

S ohledem na převažující zástavbu rodinnými domy nejsou v obci problémy s parkováním.

Čerpací stanice pohonných hmot a další dopravní zařízení jsou ve vyhovující vzdálenosti v Čížkovicích Libochovicích a na komunikacích I/15 a D8.

#### **Požadavky na řešení DI:**

- a) Územní plán prověří aktuálnost záměrů v dopravní infrastruktuře, vyplývající z dosud platného územního plánu obce Chotěšov, pro něž byly vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- b) Pro nově navrhované rozvojové plochy územní plán navrhne jejich dopravní obsluhu a v případě potřeby je vymezí jako plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- c) V grafické části návrhu ÚP v koordinačním výkresu budou očíslovány silnice III. tř. a vyznačena ochranná pásma silnic v souladu s ust. § 30 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, která limitují využití ploch.



- d) Z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou v tomto případě Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vyplynul požadavek na zpřesnění vymezeného koridoru **Z5** pro optimalizaci trati č.114 Lovosice - Libochovice – Louny (šířka koridoru 120 m).
- e) Na území obce Chotěšov se nevyskytují problémy nadmístního charakteru, pro které PÚR ČR a ZÚR ÚK stanoví další úkoly územního plánování.
- f) Další požadavky k řešení dopravní infrastruktury mohou vyplynout z požadavků uplatněných dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností v průběhu veřejného projednání návrhu zadání.
- g) Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s § 9 odst. 2 a odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením § 2 odst. 2 písm.) a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110 tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.
- h) V případech, kdy je nezbytné v řešení území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka cca 11 000 mm).
- i) Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku ČSN 14.2-3. ČSN 736110 tak, aby vždy umožňovaly bezpečný průjezd hasičských vozidel.
- j) V měřítku a podrobnosti zpracování územního plánu budou řešeny cyklostezky, cyklotrasy, turistické, zemědělské i lesní cesty. Doporučené povrchové úpravy těchto komunikací v této podrobnosti územní plán neřeší, budou ve formě doporučení uvedeny v odůvodnění.

### **1.3.2. Technická infrastruktura:**

Na úrovni systémů bude řešeno uspořádání technické infrastruktury v oborech: zásobování vodou, odkanalizování, odpadové hospodářství, zásobování energiemi (elektrickou energií, plynem a teplem) a elektronické komunikace (telekomunikace a radiokomunikace) příp. stavby ke snižování ohrožení území pohromami. Řešení bude navrženo v souladu se schválenými oborovými koncepčními materiály, strategickými cíli rozvoje obce a krytím potřeb jejího rozvoje.

Zásobování pitnou vodou - Obec Chotěšov je zásobována pitnou vodou z oblastního vodovodu Žernoseky skupinový vodovod Lovosice (OZ-SK-LT.015.18), provozní části Čížkovice. Chotěšov je zásobován z tlakového vodovodního pásma vodojemu Sedlec 2 x 250 m<sup>3</sup> (232,67 / 229,60). Do vodojemu je voda dodávána přes vodojem Čížkovice. Při havárii lze vodu čerpat z vodojemu Hazmburk ze skupinového vodovodu Libochovice.

Vodovod pro obec byl vybudován koncem šedesátých let, v současné době je zásobována celá obec, až na lokalitu Hájek – zemědělský dvůr (vlastní zdroj užitkové vody).

Hlavní zásobní řad DN 150 je přiveden do obce z Černiv. Na vodovod je napojeno 88% obyvatel. Vodovod je v majetku SVS a.s., provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

Odvádění a čištění odpadních vod - Výstavba jednotné kanalizace započala v roce 1977. Jednotná kanalizace je z plastových kanalizačních trub profilu DN 300 v délce 0,705 km a DN 400 v délce 0,157 km. Kanalizační síť je rozšířena změnou původní betonové dešťové kanalizace DN 300-800 na jednotnou v celkové délce 3,500 km. Součástí kanalizační sítě je i čerpací stanice a výtlačný řad DN 80 délky 0,300 km. Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod.

Vlastní technologie čistírny včetně provozního objektu je navržena (dle PD k ÚŘ) na náspu s umístěním nad hladinou Q20 včetně strojního zařízení nad hladinou Q100. Na čistírnu budou odpadní vody přečerpány výtlačkem z čerpací šachty DN 1200 osazenou mělníci čerpadly a uzpůsobenou i jako objekt pro zachycení písku. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do Podsedického potoka.

Odpadové hospodářství - Odpadové hospodářství se řídí Obecně závaznou vyhláškou č.1/08. Komplexní služby nakládání s odpady zajišťuje firma BEST Lovosice odvozem na skládku v Úpohlavech.

Zásobování elektrickou energií - Území je elektrifikováno. Veškeré sítě vysokého napětí 22 kV jsou realizovány jako venkovní vedení. Sekundární sítě jsou realizovány jako kabelové a venkovní. V řešeném území se nachází 5 trafostanic. V obci se nevyskytují problémy s dodávkou elektrické energie.

Zásobování zemním plynem – V obci byla v roce 1997 vybudována přípojka velmi vysokotlakého tlaku s napojením na plynovod Hospozin – Čížkovice DN 300, PN 63 a regulační stanice o výkonu 1200 m<sup>3</sup>/hod. S redukcí tlaku 6,3/0,3 MPa. V obci je vybudována středotlaká síť o celkové délce 3000 m. Obec je plně zásobena plynem. Provozovatelem velmi vysokotlaké přípojky je s.p. Transgas Praha, místní síť provozuje a.s. SčP Ústí n.L.

Veřejná komunikační síť (spoje) - Obec je součástí místního telekomunikačního obvodu Libochovice. Televizní a rozhlasový signál veřejně-právních stanic je přijímán v dostatečné kvalitě ze stávajících vysílačů umístěných mimo řešené území. Územím prochází dálková koaxiální kabel Ústí n.L. – Hospozínek. Další možnosti nabízí síť internetu a satelitní příjem. Územím probíhá radioreléová trasa Milešovka – Praha, jejímž provozovatelem jsou České radiokomunikace a.s. Praha.

Požadavky na řešení:

a) Územní plán prověří možnost zajištění požární vody ne však zkapacitněním rozvodů vodovodní sítě, neboť by mohla být negativně ovlivněna jakost pitné vody a ve smyslu vyjádření správce sítě nelze vodovod využít k hasebním účelům. Pokud není v řešeném území uvažována hydrantová síť, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

b) Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti.

- c) Územní plán prověří aktuálnost dosud vymezených ploch pro veřejně prospěšné stavby v oblasti vodního hospodářství.
- d) Pro nové rozvojové plochy prověří možné napojovací body na systému zásobování pitnou vodou v obci.
- e) V případě potřeby pro rozšíření stávajících rozvodů pitné vody, příp. stavby a zařízení vymezí nové plochy a koridory jako plochy pro veřejně prospěšné stavby a zařízení.
- f) Nově navržené lokality budou zásobeny novými vodovodní řady napojenými na stávající rozvody vody a vodovody budou uloženy na veřejném prostranství (komunikaci, zeleném pásu, apod.).
- g) Územní plán navrhne systém odvádění a likvidace dešťových vod. Současně prověří aktuálnost dosud vymezených ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby v oblasti odkanalizování území platnou územně plánovací dokumentací obce.
- h) Územní plán, u nových rozvojových ploch, navrhne kanalizační síť a v případě potřeby vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- i) Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemcích a likvidovat vsakem nebo jinou formou retence.
- j) Odvod splaškových vod z nových lokalit bude proveden novými kanalizačními stokami napojenými na navrhovanou stokovou síť a kanalizační stoky budou uloženy na veřejném prostranství (komunikaci, zeleném pásu apod.).
- k) Při koordinaci jednotlivých sítí musí být zohledněno ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle vodního zákona.
- l) V návrhu ÚP budou správně uvedeny vlastnické poměry k vodovodům a kanalizacím v obci Chotěšov.
- m) Územním plánem bude respektován stávající systém nakládání s odpady.
- n) Územní plán prověří kapacitu stávající rozvodné sítě VN a trafostanic a s ohledem na návrh nových zastavitelných ploch posoudí potřebu rozšíření rozvodné sítě a nových TS. V nových rozvojových plochách bude navrhováno podzemní kabelové vedení rozvodné sítě.
- o) Územní plán prověří aktuálnost ploch vymezených dosud platným územním plánem obce pro veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky a v případě potřeby vymezí nové plochy pro tyto stavby a zařízení jako plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- p) Ochranná pásma energetických staveb, rozvodů a zařízení budou v územním plánu definována jako limity využití území a při návrhu koncepce rozvoje obce budou zohledněny.
- q) Návrh energetické koncepce bude předem konzultován se správcem sítí, aby byl dohodnut případný rozsah úprav distribuční sítě, podmiňující připojení uvažovaných rozvojových lokalit a řešeny případné přeložky sítí pro uvolnění zájmových území.
- r) Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN.
- s) Územní plán prověří kapacitu stávajících rozvodů zemního plynu a s ohledem na návrh nových zastavitelných ploch posoudí potřebu jejich rozšíření.

t) Územní plán prověří aktuálnost ploch vymezených dosud platným územním plánem obce pro veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství a v případě potřeby vymezí nové plochy pro tyto stavby a zařízení jako plochy pro veřejně prospěšné stavby.

u) Ochranná pásma energetických staveb, rozvodů a zařízení budou v územním plánu definována jako limity využití území a při návrhu koncepce rozvoje obce budou zohledněny.

### **1.3.3. Občanská vybavenost:**

Občanská vybavenost je dostatečná. Na území obce se nachází obecní úřad, mateřská škola, domov sociální péče, hřbitov, dětská hřiště, fotbalový areál, dva hostince a prodejna smíšeného zboží. Spádovost vyšší občanské vybavenosti zajišťují především obce Libochovice, Vrbičany, Lovosice a Litoměřice.

Požadavky na řešení:

a) Územní plán převezme z dosud platné územně plánovací dokumentace obce (územní plán obce) vymezené plochy pro občanskou vybavenost, prověří i aktuálnost uvažovaných ploch pro rozvoj občanské vybavenosti.

### **1.3.4. Veřejná prostranství:**

Územní plán prověří možnost vymezení veřejných prostranství a veřejně přístupných ploch zejména v okolí objektů občanské vybavenosti, veřejně využívaných vodních ploch apod. s důrazem na ochranu sídelní veřejné zeleně, nebo pro zajištění technické obsluhy území.

**1.4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:**

**1.4.1. Ochrana přírody a krajiny:**

Požadavky na řešení:

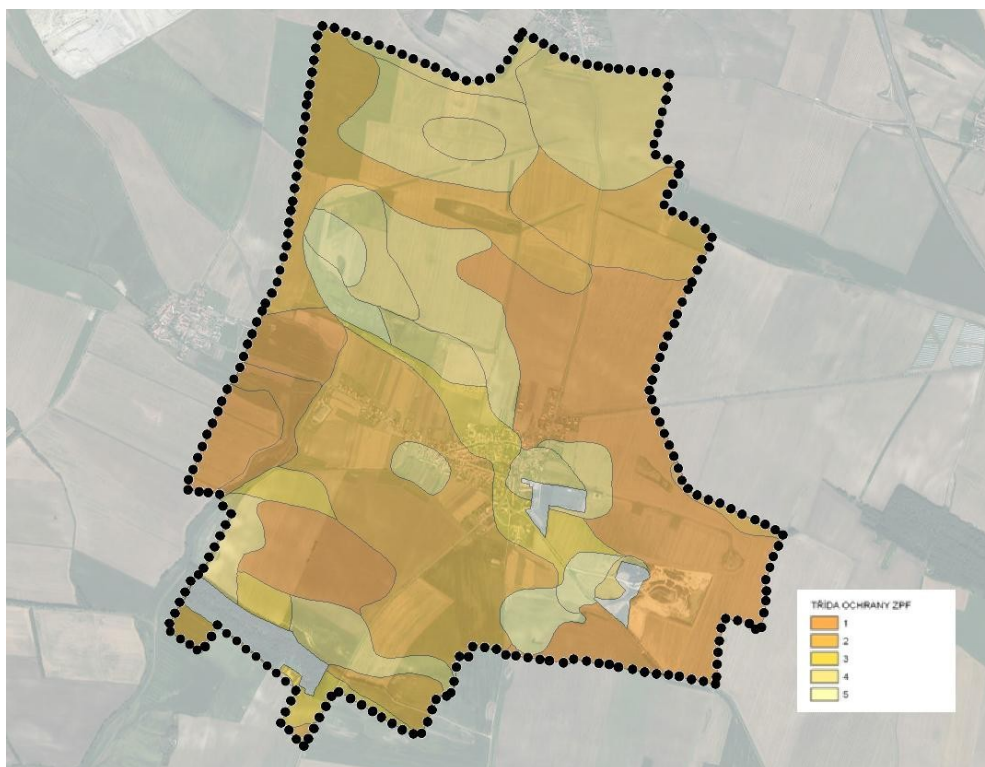
- a) Dle ZÚR ÚK bude územní plán naplňovat cílovou charakteristiku krajiny typu **KC 13** – Severočeské nížiny a pánve.
- respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),
  - napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
  - napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi tak, aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,
  - stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
  - uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,
  - individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.
- b) Územní plán nově stanoví koncepci uspořádání krajiny, která bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití. K plochám budou stanoveny územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách bude stanovena ochrana veřejných zájmů, což znamená ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.
- c) Budou navrženy podmínky ochrany krajinného rázu. Při řešení budou zohledněny hodnoty krajiny a v případě potřeby budou vymezeny základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území.
- d) Územní plán prověří aktuálnost dosud vymezených ploch skladebných prvků územního systému ekologické stability dle dosud platné územně plánovací dokumentace obce s využitím Plánu ÚSES a 2. (případně 3.) aktualizace územně analytických podkladů řešeného území, koncepce uspořádání krajiny zohlední významné krajinné prvky zastoupené v řešeném území a prověří migrační koridory, a to i pro velké savce.
- e) Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy bude řešena v rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny přiměřeně s ohledem na zastavěnost území.

- f) Územní plán prověří dosud vymezené zastavitelné a funkční plochy s cílem zjistit jejich aktuálnost.
- g) Územním plánem budou respektovány plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.
- h) V zastavěném území obce územní plán nově vymezí plochy veřejných prostranství, plochy sídelní zeleně soukromé i veřejné, pásy doprovodné zeleně podél komunikací a v případě potřeby i podél hranic stávajících areálů, a dále plochy významných krajinných prvků „ze zákona“ – lesy, vodní plochy, rybníky, údolní nivy a další., mohou to být i cenné plochy porostů včetně historických zahrad a parků.
- i) Při řešení návrhu koncepce uspořádání krajiny územní plán prověří aktuálnost údajů z Plánu ÚSES.
- j) V místech výskytu migrace zvláště chráněných živočichů bude řešením koncepce uspořádání krajiny minimalizováno omezení migrační prostupnosti území.
- k) Z úkolů pro územní plánování bude ověřen rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanoveny směry jejich využití s ohledem na kapacitní obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- l) Rekreační využití musí být řešeno s ohledem na zájmy ochrany přírody, přírodní a estetické hodnoty krajiny a její zemědělské využívání.

#### 1.4.2. Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených pro plnění funkce lesa:

Obec Chotěšov má velké množství kvalitní zemědělské půdy. Půdy I. a II. třídy ochrany zaujímají cca 60% území. Cca 27 % zaujímá půda IV. třídy ochrany ZPF. V menší míře jsou zastoupeny půdy III. a V. třídy ochrany.

Třída ochrany	I. tř.	II. tř.	III. tř.	IV. tř.	V. tř.
Přibližné zastoupení (%)	30 %	30 %	6 %	27 %	5 %



Lesy se ve správním území obce Chotěšov vyskytují v minimální míře především na jihozápadě území. Vzhledem k výhodným podnebním podmínkám a rovinatému reliéfu krajiny se území využívala především zemědělsky. Lesní pozemky jsou zastoupeny 15 ha, což odpovídá 0,2% celkové výměry území. Dle zákona o lesích č.289/1995 Sb. jsou na území obce evidovány pouze lesy hospodářské a lesy zvláštního určení k plnění funkce ÚSES.

Požadavky na řešení:

- a) Územní plán prověří návrhem vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond. Lokality budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona a ust. § 3 a 4 vyhl.č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.
- b) Na základě těchto údajů bude, popř. nebude udělen souhlas nezemědělským využitím lokalit uvedených v návrhu územního plánu.
- c) V plochách orné půdy budou v případě potřeby doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v rámci řešení prostupnosti krajiny může být doplněna cestní síť v krajině nebo účelové komunikace. Zemědělský půdní fond bude šetrně využíván s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost území.
- d) Navrhované plochy s rozdílným způsobem využití budou odůvodněny tak, že musí vyplývat nezbytnost navrhované plochy, představující zábor pozemků zemědělského

půdního fondu. V dokumentaci bude nutné prokázat převahu jiného veřejného zájmu nad ochranou ZPF.

- e) Územním plánem bude respektováno ochranné pásmo lesa (50m od kraje lesa) a budou minimalizovány zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa. V případě jejich dotčení bude v návrhu ÚP uveden jejich seznam včetně uvedení výměr, údajů z katastru nemovitostí a řádného odůvodnění záborů.

#### 1.4.3. Geologie a horninové prostředí:

V řešeném území se nacházejí především mezozoické horniny (pískovce, jílovce) a kvartérní horniny (hlíny, spraše, písky, šterky).

V severozápadním okraji řešeného území se nachází chráněná ložisková území Chotěšov, Úpohlavy I a ložisko prognózního zdroje Úpohlavy – Chotěšov. Další ložisko prognózního zdroje Radovesice se nachází v jižní části řešeného území. V severní části se nachází také schválený prognózní zdroj vyhrazených nerostných surovin Rochov a okrajově do území zasahuje i ložisko nevyhrazených surovin Černiv – Vrbičany. Další ložisko nevyhrazených surovin se nachází v JV cípu řešeného území. Zden se nachází také ostatní prognózní zdroj Lovosice – Břežany. V severozápadním okraji správního území obce Chotěšov se nachází také dobývací prostor Chotěšov. V řešeném území se nenachází sesuvné území, důlní díla ani poddolované území.

jev	ID	název	surovina
CHLÚ	21560000	Chotěšov	vápenec
CHLÚ	06370000	Úpohlavy I	vápenec
Ložisko výhradní plocha	3063700	Úpohlavy - Chotěšov	vápenec
Ložisko výhradní plocha	3065100	Radovesice	vápenec
Schválený prognózní zdroj vyhrazených nerostných surovin	9049800	Rochov	
Ložisko nevyhrazených nerostů	5237700	Chotěšov u Vrbičan	šterkopísek
Ložisko nevyhrazených nerostů	3248800	Černiv - Vrbičany	cihlářská surovina
Ostatní prognózní zdroj plocha	9042400	Lovosice - Břežany	šterkopísek
Dobývací prostor	60363	Chotěšov	vápenec

S geologickým podložím souvisí i limitující faktory ovlivňující možnosti rozvoje zájmového území. Jedná se zejména o radonový index, tj. míru pravděpodobnosti, s jakou je možno očekávat úroveň objemové aktivity radonu v dané geologické jednotce. Hlavním zdrojem radonu pronikajícího do objektů jsou horniny v podloží stavby. Na geologickém podloží se zvýšeným obsahem těžkých radioaktivních prvků dochází k přirozenému vyvěrání radonu z podloží. Radon se tak může dostávat do lidských obydlí, kde výše naznačeným způsobem roste radioaktivní pozadí a při dlouhodobém pobytu v takovém prostředí narůstá u exponovaných osob nebezpečí vzniku plicní rakoviny. Dle mapy radonového indexu ČGS leží celé řešené území v oblasti 1 s nízkým radonovým indexem.



Požadavky na řešení:

- a) Respektovat limity využití území vyplývající z ochrany horninového prostředí.

#### **1.4.4. Vodní režim:**

Vodní toky a plochy jsou významnými krajinnými a ekostabilizačními prvky v území, jsou cenným základem pro regeneraci přírodních zdrojů. Správní území spadá do oblasti povodí Ohře, je odvodňováno Podsedickým potokem, který do území přitéká ze západu a na území obce protéká podél železniční trati.

Požadavky na řešení:

- a) V souladu s úkoly územního plánování, spočívající ve vytváření podmínek v území pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, prověří nový územní plán možnou ochranu u vybraných stávajících objektů situovaných v blízkosti vodního toku a v případě potřeby v souladu s ustanoveními vyplývajícími z omezení činností v záplavovém území stanoví podmínky jejich užívání.
- b) Územním plánem stanovit podmínky pro vhodné využívání území s vodními plochami, koordinovat zájmy ochrany přírody s rekreačním potenciálem tohoto území.
- c) Dle § 49 zákona č. 254/2011 Sb., o vodách v platném znění může správce významného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 8m a drobného vodního toku 6 m od břehové čáry pro správu a údržbu toku.
- d) Realizaci nové výstavby se podmiňuje řádným odkanalizováním v souladu s § 5 z. č. 254/2001 Sb..
- e) V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

## **2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které je nutno prověřit**

- a) Územním plánem bude prověřena aktuálnost vymezených ploch pro územní rezervy („výhled“), vyplývající z dosud platné územně plánovací dokumentace obce.
- b) V souladu s navrženou urbanistickou koncepcí i koncepcí veřejné infrastruktury mohou být vymezeny plochy pro územní rezervy a stanoveny podmínky pro využití těchto ploch.
- c) Územní rezervy mohou být vymezeny jako jeden z nástrojů etapizace rozvoje území, které zajistí ochranu území před nežádoucími změnami vůči uvažovaným záměrům.

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

Územní plán dle potřeby vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanace (ozdravení území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných opatření odejmout nebo omezit v rozsahu ustanovení § 170 stavebního zákona. Veřejná infrastruktura je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Tento fakt bude zohledněn při vymezování veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšné stavby mohou být územním plánem vymezeny pro:

- nadřazené trasy dopravní infrastruktury a nutné přeložky stávajících komunikací;
- vybrané navržené komunikace pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch;
- významné stavby občanského vybavení a další stavby veřejné infrastruktury určené k rozvoji a ochraně území.

Veřejně prospěšná opatření mohou být územním plánem vymezena:

- pro založení prvků ÚSES, k ochraně krajinářsky cenných území, k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství, ke zvyšování retenčních schopností a k ochraně území před povodněmi.

V případě potřeby lze rovněž uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Požadavky na řešení:

- a) Územní plán Chotěšov prověří aktuálnost ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření vymezených dosud platným územním plánem obce Chotěšov a dále prověří, v jakém rozsahu byly záměry veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – asanačních opatření realizovány.
- b) Územní plán Chotěšov komplexně prověří dopravní koncepci správního území obce Chotěšov, zejména s ohledem na již realizovaný systém komunikací k rozvojovým lokalitám. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy s cílem vyřešit dopravní obslužnost celého správního území obce Chotěšov.
- c) Územní plán Chotěšov rovněž komplexně prověří koncepci technické infrastruktury, zejména s ohledem na již realizované trasy rozvodů a zařízení v oblasti vodního hospodářství a energetiky. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti technické infrastruktury.
- d) Z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou v tomto případě Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vyplynul požadavek na zpřesnění vymezeného koridoru

**Z5** jako veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci trati č.114 Lovosice - Libochovice – Louny (šířka koridoru 120 m).

e) Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 59 odst. 7 stavebního zákona nevyloučí.

#### **4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

- a) Vymezení ploch, u kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.
- b) Pokud bude uplatněn požadavek na pořízení územní studie, bude v návrhu územního plánu stanovena lhůta pro její pořízení.
- c) Územní plán vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením smlouvy o parcelaci. Půjde zejména o rozvojové plochy pro bydlení, kde bude vhodné uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným řešením, aby byl zajištěn jejich souhlas se záměrem, s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací staveb, dále v případě že současný stav rozdělení pozemků neumožňuje jejich dopravní obslužnost nebo v případě, že bude sledován veřejný zájem na tvorbě veřejných prostranství.

## **5. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

- a) Z dosud uplatněných požadavků obce Chotěšov ani z vyhodnocení dosud platného územního plánu obce Chotěšov nevyplývá potřeba prověřit řešení ve variantách.
- b) Požadavek na zpracování variant řešení může vyplynout z podnětu dotčeného orgánu, z koordinace územně plánovací činnosti obcí, případně z ověření umístění veřejně prospěšné stavby v plochách, či koridorech vymezených dosud platnou územně plánovací dokumentací obce, zásadami územního rozvoje kraje nebo v Politice územního rozvoje ČR.
- c) Pokud z veřejného projednání návrhu zadání vyplyne požadavek na zpracování variant, bude zadání obsahovat rovněž požadavky a podmínky pro jejich posuzování.

## **6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Chotěšov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

a) Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, a to zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů:

### Obsah územního plánu:

Textová část výroku územního plánu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 část I, odst. (1) a pokud to bude účelné i odst. (2) vyhl.č. 500/2006 Sb.,

Grafická část výroku územního plánu bude zpracována dle přílohy č. 7 část I, odst. (3) vyhl. č. 500/2006 Sb., může obsahovat i schémata a bude minimálně obsahovat tyto výkresy:

- Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5000
- Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací v měřítku 1:5 000

### Obsah odůvodnění územního plánu:

Textová část odůvodnění v rozsahu bude zpracována v rozsahu přílohy.č. 7 část II, odst. (1)vyhl.č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění bude zpracována dle přílohy č. 7 část II, odst. (4) vyhl.č. 500/2006 Sb. a bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

- Koordinační výkres v měřítku 1:5000
- Výkres širších vztahů v měřítku 1:100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5000

b) Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5000 a vydávají se v měřítku 1:5000 nebo příp. 1:10000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresů ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území

c) Pro digitální zpracování územního plánu bude využit datový model T-mapy.

d) Součástí návrhu územního plánu bude předtištěný „záznam o účinnosti dle §14, odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb. v textové i grafické části územně plánovací dokumentace.

- e) Návrh územního plánu ke společnému jednání (dle § 50 stavebního zákona) bude odevzdán pořizovateli ve 3 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.
- f) Upravený návrh pro řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.
- g) Územní plán pro vydání podle § 54 stavebního zákona bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné i v elektronické podobě. Textová část ve formátu Microsoft word, grafická část ve formátu \*.shp, a \*.pdf.



## **7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Chotěšov na udržitelný rozvoj území**

a) Z provedených doplňujících průzkumů řešeného území, z vyhodnocení účelného využití dosud platného územního plánu obce Chotěšov ani z vyhodnocení již realizovaných záměrů v obci nevyplýval požadavek na řešení novým územním plánem, který by vyžadoval vyhodnocení návrhu územního plánu Chotěšov z hlediska udržitelného rozvoje území. Realizovaná výstavba rodinných domů v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací obce nevytváří negativní vliv na navazující území obce.

b) K návrhu zadání ÚP Chotěšov nebyly prozatím uplatněny požadavky na vymezení ploch pro záměry uvedené v příloze č. 1 k zákonu č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a změně některých souvisejících zákonů.

## **8. Ostatní**

Ustanovení § 56 stavebního zákona určuje, je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, a činnost pořizovatele je zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c), je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při zadání územního plánu neurčí delší dobu. Na základě tohoto ustanovení § 56 zastupitelstvo obce stanovuje novou lhůtu a to 2 roky.