

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

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

## **B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTIMĚŘE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

#### **B1. Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona**

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

#### **B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona**

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

#### **B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

#### **B4. Vyhodnocení připomínek**

#### **B5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

## **B6. Postup při pořizování územního plánu**

---

### **GRAFICKÁ ČÁST**

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

## **B1. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR a s územněplánovací dokumentací vydanou krajem je podrobně komentován v kapitole B3 odst. a.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR a z územně plánovací dokumentace vydané krajem jsou včleněny také do zadání územního plánu (viz jeho splnění v kapitole B3 odst. b). Ve schváleném zadání však ještě figuruje jako krajská dokumentace územní plán velkého územního celku Litoměřicka. Teprve v průběhu prací na územním plánu byly vydány zásady územního rozvoje kraje, jež jsou náležitě zohledněny. Tím je naplněn § 36 odst. 5 stavebního zákona, že zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů.

*Územní plán Chotiměře je v souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

### **b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

§ 18 stavebního zákona

*Cíle územního plánování*

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Tyto dva základní cíle územního plánování – tedy umožnit výstavbu a zajistit podmínky pro udržitelný rozvoj území – jsou územním plánem naplňovány. Z hlediska možné výstavby jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro cca 20 rodinných domů, což je adekvátní počet s ohledem na trendy v počtech obyvatel, na atraktivitu území a na potenciální zájem o novou výstavbu.

V územně analytických podkladech ORP Lovosice je Chotiměř hodnocena pozitivně ve všech třech pilířích. Pilíř hospodářský je ovšem možné vnímat jako spíše potenciálně pozitivní – tj. jsou zde určité plochy věnované výrobě, určité druhy podnikatelských aktivit jsou možné prakticky ve všech nemovitostech, a přesto v současnosti většina obyvatel obce za prací vyjíždí. U obce velikosti Chotiměře nemohou být podmínky ve všech třech pilířích vyrovnané. Obyvatelé v mnoha aspektech praktického života budou odkázáni na vyjížďku (za službami, za nákupy, do škol i zaměstnání).

Přesto se snaží územní plán podmínky v obci stabilizovat a mírně vylepšovat: jsou navrženy nové zastavitelné plochy, navržen (resp. přejet z oborové dokumentace) systém kanalizace a čištění odpadních vod, rozšířeno hřiště.

*V mezích zde naznačených jsou cíle územního plánování v tomto bodě plněny, územní plán je s nimi v souladu.*

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Území obce se nachází v procesu územního plánování, a to pomocí jeho nástrojů (územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace). Je pro ně pořizován územní plán, zabývaly se jím územně analytické podklady a jejich aktualizace, území je řešeno v politice a v zásadách územního rozvoje – trvale se tedy vytvářejí podmínky pro účelné nakládání s územím obce. *Soulad s tímto cílem územního plánování je zajištěn.*

*(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá o ochranu veřejných zájmů a projevem této koordinační role je právě pořizovaný územní plán. *Tento cíl územního plánování je naplňován.*

*(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

*Územní plán je v souladu s předmětným cílem územního plánování, jak je doloženo na jiných místech odůvodnění: ochrana hodnot území (specifikovaných v ÚAP) je požadována v bodě f) zadání a splnění zadání je předmětem kapitoly B3 odst. b. Účelné využití zastavěného území je pak pojednáno v odůvodnění v kapitole B2 odst. f.*

*(5). V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Územní plán bere v úvahu ustanovení tohoto paragrafu, žádnou ze specifikovaných staveb a zařízení výslovně nevylučuje. *Cíl územního plánování je splněn.*

*(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Nezastavitelné pozemky se týkají obcí, které nemají územní plán. Zde se nevyskytují. *Cíl územního plánování je splněn.*

§ 19 stavebního zákona

*Úkoly územního plánování*

*(1) Úkolem územního plánování je zejména*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty byly pro ORP Lovosice zpracovány a posléze aktualizovány a byly jako podklad použity pro pořizovaný územní plán. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Koncepce rozvoje území a urbanistická koncepce je základem řešení územního plánu. Všechny změny v území navržené územním plánem v maximální míře respektují hodnoty a podmínky území (jak je popsáno v komplexním zdůvodnění v kapitole B2 odst. e a jak i požadovalo zadání a v odůvodnění je splnění těchto požadavků popsáno v kapitole B3 odst. b). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Všechny změny v území promítnuté do změny územního plánu byly pečlivě prověřeny, a to jak zadavatelem (obcí), zpracovatelem ÚPD, tak dotčenými orgány. V průběhu zpracování došlo k významným změnám v návrhu, společné jednání bylo opakováno a výslednou podobu územního plánu je možné považovat za konsenzus všech zúčastněných. Žádná ze změn v území nemá takový charakter, aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo veřejnou infrastrukturu. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

U všech ploch změn jsou navrženy regulativy, podmínky využití ploch. Územní plán také stanoví základní prostorové regulativy pro zastavitelné plochy. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Etapizace se ve změně územního plánu neuplatňuje. Z dikce přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. je zřejmé, že jde o úkol fakultativní („pokud je to účelné“). Z rozsahu změn v území zahrnutých do územního plánu nevyplývá potřeba etapizaci určovat. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

V území se nevyskytují provozovny ani inženýrská díla ani přírodní prvky (ani vodoteče s vymezeným záplavovým územím), které by důvodně zavdávaly podnět k tvorbě podmínek pro snižování z nich plynoucích nebezpečí či katastrof. Žádná opatření v tomto smyslu územní plán nenavrhuje. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Hospodářský potenciál obce této velikosti je velmi malý, většinou svých hospodářských aktivit se obrací mimo své území (vyjíždka za prací). Dá se předpokládat, že následky nějakých náhlých globálnějších hospodářských změn by se daly těžko kompenzovat právě na území obce. I když svým způsobem určitý potenciál pro efektivnější hospodářské využití zastavěného (výrobní areály) i nezastavěného území (pěstební možnosti, obnova sadů atp.) obec má. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Obnova a rozvoj sídelní struktury není tématem Chotiměře. Budoucí rozvoj je třeba vnímat dosti střídmě. Přesto lze kvalitu bydlení trvale zvyšovat – zachování a respektování přírodních kvalit, zlepšení vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou (plochy pro sport, systém likvidace splaškových vod). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Nejvýznamnějším investičním záměrem z veřejného rozpočtu, který je předmětem řešení územního plánu, je návrh dopravního koridoru. Jde ale o investici nadmístního významu, jež není spjata s rozpočtem obce. Z veřejného rozpočtu bude financován systém likvidace splaškových vod. Ten byl řešen separátní oborovou dokumentací a ve variantách. Lze se proto domnívat, že konečná varianta, přejatá do územního plánu, je z hlediska nákladů optimální. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Civilní ochrana obyvatel není hlavním předmětem řešení územního plánu. Dotčený orgán nestanovil žádné bližší požadavky. Komentář k problematice v oddíle 11 kapitoly B2 odst. e. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

Žádná z ploch na území obce nevyžaduje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy, nejsou změnou územního plánu navrhovány. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Podle zvláštních předpisů byl mimo rámec této změny územního plánu posouzen záměr na trasu dálnice D8. Tento záměr – petrifikovaný i nadřazenou územněplánovací dokumentací - byl zakomponován do územního plánu už bez dalšího posouzení. Ostatní záměry, resp. koncepce, uvedené v územní plánu posouzení vlivů na životní prostředí nevyžadují. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Na území obce se nenacházejí žádné přírodní zdroje, které by plošně byly využívány. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně projednání s veřejností a ochrany veřejných zájmů) tak, aby výsledek směřoval k žádoucímu výsledku. Dalším mechanismem je angažování osob splňujících požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

*(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.*

Předmětem změn v území, které řeší územní plán, jsou takové záměry, resp. koncepce, které nevyžadují posouzení jejich vlivu na životní prostředí, proto se ani nezpracovávalo komplexní vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*



### **c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů**

---

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

*Pořizovaný územní plán Chotiměří je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.*

### **d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

---

Požadavky zvláštních předpisů byly jednak zakotveny v požadavcích v zadání územního plánu (viz jejich splnění v kapitole B3 odst. b), jednak jsou předmětem stanovisek dotčených orgánů ze společného jednání. Stanoviska z druhého společného jednání (20. 2. 2012) vyjádřila následující požadavky – u každého je uveden způsob jeho splnění.

*1. Ministerstvo dopravy ČR ve svém stanovisku (č. j. 12181/12-OST ze dne 6. 3. 2012) a Centrum dopravního výzkumu, v. v. i., ve svém stanovisku (UP/0630/12 z 20. 3. 2012) požadují, aby pro plochu Z4 byly uvedeny podmínky jejího využití, a to: „v územním, resp. stavebním, řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření musí být realizována investory v těchto lokalitách mimo pozemky dotčené železniční tratě. Tato opatření nebudou hrazena z prostředků správce a provozovatele dráhy.“*

Tyto podmínky jsou uvedeny pro plochu Z4 v kapitole A6 (Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití..., a to v odstavci „Plochy bydlení / B“).

*2. Krajský úřad Ústeckého kraje ve svém stanovisku (č. j. 369/ZP/2012/UP-710 ze dne 16. 3. 2012) požaduje na úseku ochrany zemědělského půdního fondu:*

- a) upravit plochu Z13 tak, aby nevznikala těžko obhospodařovatelná enkláva,*
- b) zdůvodnit řádně plochu Z8, neboť jde o pozemek sadu,*
- c) zvážit zařazení stávajícího hřiště využívajícího pozemek trvalého travního porostu do zastavitelných ploch,*
- d) v kapitole o vyhodnocení záboru vyhodnotit i plochu Z1 (dálnice).*

Úpravy jsou provedeny: a) plocha Z13 je rozšířena až k vodoteči; b) plocha Z8 byla z návrhu vypuštěna; c) stávající hřiště zůstává nezastavitelné, zastavitelnou plochou je jeho rozšíření (plocha Z5) – ošetřeno v regulativech; d) pozemky pro plochu Z1 byly již v katastru vyděleny, většinou jde o pozemky „ostatní“, jen část zůstala lesními pozemky – ty jsou v kapitole záborů vyhodnoceny.

*3. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky – Správa CHKO České středohoří ve svém stanovisku (č. j. 00580/CS/12 z 8. 3. 2012) požaduje:*

- a) uvést zvláštní podmínky využití ploch Z3, Z4 a Z7,*
- b) vyloučit plochu Z8, jež je neakceptovatelná.*

Úpravy jsou provedeny: a) plochy Z3, Z4 a Z7 mají uvedeny speciální podmínky využití v regulativech u ploch bydlení; b) plocha Z8 byla z územního plánu vyřazena.

Stanoviska dotčených orgánů státní správy po veřejném projednání ÚP Chotiměř, které se konalo dne 22. 5. 2013 na OÚ Chotiměř.

*1. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky – Správa CHKO České středohoří ve svém stanovisku (č. j. SR/0767/CS/2013 z 27. 5. 2013) požaduje:*

*Úpravu regulativu pro nezastavěné území, kde požaduje: V nezastavěném území požadujeme vyloučit stavby uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, s výjimkou staveb a opatření ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků a dále uvedených staveb pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství.*

*Rozsah přípustných staveb pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství upřesňujeme takto:*

- 1) pro oblast zemědělství požadujeme vyloučit stavby uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou umístování pastevních ohradníků pro potřeby pastvy a lehkých pastveních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelnic, včelníků a polních cest v rámci KPÚ,*
- 2) pro oblast lesnictví požadujeme vyloučit v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb lesních cest,*
- 3) pro oblast vodního hospodářství požadujeme vyloučit v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod a staveb studní.*

*Cílem takto formulovaného požadavku je řešení uvedených nebo souvisejících záměrů již na úrovni projednávaného návrhu územního plánu, a to v co nejvíce konkrétní podobě s vazbou na širší souvislosti v daném území.*

Toto stanovisko se vztahuje k celému území řešeného v ÚP Chotiměř. § 52 odst. 3 uvádí, že dotčené orgány uplatní ve lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. Výše uvedený požadavek se nevztahuje k plochám, které byly od společného jednání změny, tudíž nebudou výše uvedené požadavky zapracovány do ÚP Chotiměř. Navíc územně plánovací dokumentace nemá obsahovat podrobnosti. Soudy již několik územně plánovacích dokumentací zrušily z důvodu, že obsahovali podrobnosti. Správa CHKO ČS ve stanovisku uvádí, že je její cíl formulovat v co nejvíce konkrétní podobě již na úrovni územně plánovací dokumentace.

*Návrh územního plánu je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.*

## **B2. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4**

Z přezkoumání uvedeného v předchozí kapitole vyplývá, že územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dále že byl uveden v soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, tj. se stanovisky dotčených orgánů.

### **b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Při projednání zadání územního plánu Chotiměř nebyl dotčeným orgánem státní správy (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje) vznesen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Důsledky na udržitelný rozvoj jsou uvedeny v komplexním zdůvodnění, kapitola B2 odst. e.

### **c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Z důvodů uvedených v předchozím odstavci nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) vydáno.

### **d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Z důvodů uvedených v odstavci b) nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

### **e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Základní údaje o obci

<b>Obec:</b>	Chotiměř
<b>Kód obce:</b>	564958
<b>IČZÚJ:</b>	564958
<b>Kraj:</b>	Ústecký
<b>Okres:</b>	Litoměřice

<b>Finanční úřad:</b>	Finanční úřad v Libochovicích
<b>Pověřený úřad:</b>	Lovosice
<b>Stavební úřad:</b>	Lovosice
<b>Matriční úřad:</b>	Lovosice
<b>Pověřený úřad s rozšířenou pravomocí:</b>	Lovosice
<b>Část obce:</b>	Chotiměř
<b>Katastrální území:</b>	Chotiměř (653349)
<b>Základní sídelních jednotky:</b>	Chotiměř (053341)
<b>Výměra:</b>	342 ha
<b>Hustota osídlení:</b>	85,7 ob./km <sup>2</sup>

V obci podle výsledků cenzu 2001 trvale žilo 235 obyvatel. K 31. 12. 2009 se počet obyvatel zvýšil na 293 osob. Podle nejnovějších dat k 1. 1. 2011 už v obci žilo 304 obyvatel, zatímco statistická data k 1. 1. 2012 udávají 290 obyvatel.

Obec má obytně-zemědělský charakter.

**Komplexní zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje** území je také zčásti popsáno v kapitole B3 odst. b v části týkající se požadavků na řešení vyplývajících z územně analytických podkladů. Jsou tam specifikovány problémy k řešení v ÚPD obce a obecné dlouhodobé cíle obcí v ORP Lovosice.

V ÚAP jsou dále pro Chotiměř uvedeny silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby v tematickém členění daném vyhláškou č. 500/2006 Sb.

#### HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE

- silné stránky  
zdroje nerostných surovin - stavební kámen | významné geomorfologické útvary neovulkanických vrcholů
- slabé stránky - nespecifikovány
- příležitosti – nespecifikovány
- hrozby – nespecifikovány

*Zdůvodnění:* Z této oblasti nevyplývají pro ÚPD žádné bezprostřední úkoly.

#### VODNÍ REŽIM

- silné stránky  
na území obce se nachází Chotiměřský potok | v obci se nachází vodní nádrž a 2 rybníky
- slabé stránky  
výskyt místních záplav na Chotiměřském potoce při silných deštích | nízká retenční kapacita území daná příliš vysokým procentem zornění půdy | nedostatečná kapacita odkalovací jímky požární nádrže | srážkově deficitní oblast - srážkový stín Krušných hor
- příležitosti  
revitalizace vodního toku | zvýšení retenční schopnosti krajiny racionálním obhospodařováním půdy | zvýšení podílu ploch trvalých travních porostů, lesa a krajinné zeleně | realizace drobných retenčních nádrží | rekonstrukce požární nádrže, výstavba odkalovací jímky
- hrozby

nedostatek finančních prostředků (zamítnutí dotace) na revitalizaci vodních toků | kontaminace podzemní vody jako důsledek provozu výrobních areálů | odklad řešení ohrožení území záplavami | špatná údržba toků ze strany jejich správců

*Zdůvodnění:* Územní plán respektuje silné stránky. Regulativy plochy smíšené nezastavěného území umožňují provést všechna potřebná opatření směřující k úpravě vodních toků, hospodaření na zemědělských půdách, zvyšování podílu nezorněných ploch (který je už nyní poměrně vysoký – viz dále v kapitole o krajině, viz též koeficient ekologické stability území).

## HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- silné stránky
  - dlouhodobě se zlepšující kvalita životního prostředí | zlepšení kvality povrchových a podzemních vod v důsledku redukce užívání chemických hnojiv | systém třídění a recyklace odpadů | obec byla plynofikována – ekologický způsob vytápění
- slabé stránky
  - kontaminace ovzduší spalováním fosilních paliv a odpadů | nevhodné nakládání s odpady včetně spalování v lokálních topeništích
- příležitosti
  - obecný důraz na zdravý životní styl | využití ekologicky vhodnějších zdrojů tepelné energie pro zlepšení kvality ovzduší | osvěta v oblasti separace a recyklace odpadu
- hrozby
  - kontaminace Chotiměřského potoka provozem zemědělského areálu | zhoršování kvality životního prostředí v důsledku nárůstu podílu individuální automobilové dopravy | zvyšující se podíl spalování fosilních paliv (uhlí) z důvodu rostoucí ceny plynu | zatížení dopravní sítě v souvislosti s rozvojem těžby

*Zdůvodnění:* Většina ze zde uvedených bodů má charakter administrativní, osvětový apod., který není řešitelný územně plánovací dokumentací.

## OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- silné stránky
  - obec leží v CHKO České středohoří | v souvislosti s výstavbou dálnice D8 probíhá rozsáhlá náhradní výsadba zeleně
- slabé stránky
  - nízká ekologická stabilita území | přírodní ráz krajiny je poškozen výstavbou dálnice D8 | nízká retenční schopnost krajiny
- příležitosti
  - zlepšení péče o veřejnou zeleň | vymezení a realizace dalších ploch ÚSES | zlepšení průchodnosti krajiny obnovou polních a lesních cest
- hrozby
  - ohrožení krajinného rázu výstavbou logistických center při D8

*Zdůvodnění:* Územní plán respektuje silné stránky a svými regulativy umožňuje nápravu slabých stránek – s výjimkou ovšem dálnice D8, jejíž stavba ani v ÚAP není speciálně posuzována, s odkazem na to, že jako už probíhající stavba prošla samostatnými procesy posuzování.

## ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

- silné stránky
  - dobré klimatické podmínky pro zemědělskou výrobu | dobrá kvalita půdy | tradice zemědělství a sadařství | vysoký podíl ovocných sadů
- slabé stránky
  - ovocné sady jsou částečně opuštěny a nevyužívány | nízký podíl PUPFL

- příležitosti  
obnova a nové využití zemědělských areálů | podpora orientace zemědělství na tvorbu a ochranu krajiny | dotace na zatravňování a zalesňování zemědělské půdy | realizace komplexních pozemkových úprav
- hrozby  
kontaminace půdy jako důsledek provozu výrobních areálů

*Zdůvodnění:* Územní plán respektuje silné stránky, ve svých regulativech umožňuje obnovu a nové využití zemědělských areálů, část jako přestavbové území poskytuje pro bydlení. Do způsobu obhospodařování polností nemůže ÚPD zasáhnout. Rozvoj je řešen i na kvalitních půdách, neboť nejsou jiné možnosti rozšiřování sídla. Další odůvodnění je uvedeno v kapitolách o urbanistické koncepci a ve vyhodnocení záborů ZPF.

## DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- silné stránky  
dobrá dopravní dostupnost – silnice I/8 (napojení ve vzdálenosti 1,5 km), železniční stanice Chotiměř (097) | dobré dopravní vazby na centra v regionu, Ústí nad Labem a Prahu (dostupnost dálnice D8, silnic I. třídy, železničních tratí) | obsluha veřejnou autobusovou dopravou | napojení na vodovod, kanalizaci a plyn | letos byly v obci rekonstruovány chodníky a téměř všechny místní komunikace | rozvoj informačních technologií (internet)
- slabé stránky  
ztráta atraktivity veřejné hromadné dopravy | nárůst podílu individuální automobilové dopravy | využívání fosilních paliv vede ke znečišťování ovzduší | obec není napojena na ČOV
- příležitosti  
plynofikace dosud nenapojených částí obce / objektů | výstavba ČOV | dostavba dálnice D8 v úseku Lovosice – Teplice | zlepšení obslužnosti veřejnou hromadnou dopravou | využití dotací z programů EU na zlepšení veřejné infrastruktury | podpora spolupráce v rámci Sdružení obcí pro nakládání s odpady – SONO a Sdružení obcí pro plynofikaci – Labské údolí I.
- hrozby  
nárůst podílu individuální automobilové dopravy

*Zdůvodnění:* Rozvoj obce těží z dobré dopravní dostupnosti individuální i hromadnou dopravou a z poměrně dobrého vybavení technickou infrastrukturou, kterou navrhuje dovést výstavbou splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod.

## SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY

- silné stránky  
ustálený počet obyvatel s trendem mírného nárůstu | blízkost města Lovosice – pracovní příležitosti, občanská vybavenost | mateřská škola v obci | aktivní spolková činnost - Sbor dobrovolných hasičů obce | podpora společenských aktivit | v obci se nachází veřejná knihovna a hostinec | v minulých letech byla rekonstruována požární zbrojnice
- slabé stránky  
negativní migrační saldo | vysoká úroveň nezaměstnanosti | málo pracovních příležitostí v obci | vysoké saldo vyjížděky za prací | v obci se nenachází základní škola – dojíždění do Velemína | v obci není dostupná lékařská péče | zrušena prodejna smíšeného zboží
- příležitosti

obnova dětského hřiště a velkého sportovního hřiště | podpora kulturních a sportovních aktivit v obci

- hrozby

hrozba nezaměstnanosti pramenící z ukončení činnosti hlavních výrobních subjektů v obci | odliv vzdělaných mladých lidí za lepšími příležitostmi do měst

*Zdůvodnění:* Ustálený počet obyvatel a mírný nárůst jsou známkou atraktivnosti obce, která je podpořena i existencí některých zařízení, jež jsou jmenovány jako silné stránky. Případný další růst obce bude působit jako tlak ke zřízení dalších (nových nebo dočasně nefunkčních) zařízení občanského vybavení (obchod, služby). Regulativy umožňují rozvíjet tyto aktivity i v plochách pro bydlení. Hřiště je navrženo k rozšíření a mírný rozvoj bydlení tímto směrem může hřiště psychologicky „přiblížit“ a i fakticky zlepšit jeho dostupnost (rozšíření komunikace).

## BYDLENÍ

- silné stránky

bydlení v rodinných domech | v objektu školy a obecního úřadu vybudovala obec sociální byty

- slabé stránky

špatný stavební stav objektu čp. 7 – památkově chráněný objekt | limity pro výstavbu vyplývající z ochrany přírody a krajiny

- příležitosti

přetrvávající zájem o bytovou výstavbu | obecný trend zkvalitňování bydlení v důsledku ekonomického růstu | rekonstrukce chátrajícího objektu čp. 7

- hrozby

limity výstavby vyplývající z ochrany krajiny

*Zdůvodnění:* Návrh územního plánu rozvíjí oblast bydlení a je si vědom limitů vyplývajících z ochrany přírody a krajiny, kde se dostávají zájmy ochrany se zájmem o rozvoj obce do konfliktu. Územní plán tento konflikt řeší ve prospěch rozvoje obce.

## REKREACE

- silné stránky

kvalitní přírodní zázemí obce | dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku – vymezené turistické trasy a cyklostezka | v obci se nachází pozůstatek vodní tvrze a několik architektonicky zajímavých staveb – barokní kaple, selské stavení | sportovní zařízení (fotbalové hřiště) | možnost občerstvení v Chotiměři a v pohostinství Černodolský mlýn (občasné) | obcí je vedena trasa cyklostezky – Opárenským údolím

- slabé stránky

nízký počet nemovitých kulturních památek v obci | nedostatečná vybavenost infrastrukturou pro cestovní ruch (občerstvení, stravování, ubytování)

- příležitosti

rekonstrukce hřiště | využití požární nádrže jako koupaliště | oprava sakrálních staveb | využití blízkosti přírodní památky Lovoš | rozvoj infrastruktury pro cestovní ruch | podpora agroturistiky | využití pozůstatku objektu vodní tvrze | rozvoj infrastruktury pro cestovní ruch (občerstvení, stravování, ubytování)

- hrozby

nezájem turistů a tranzitní charakter obce v důsledku přetrvávající nízké turistické atraktivity

*Zdůvodnění:* Územní plán registruje hodnoty, které mohou být příspěvkem pro rozvoj rekreačních aktivit, jež budou nejspíše zaměřeny směrem k turismu a cykloturistice. Jiné rekreační aktivity jsou možné, ale budou patrně menšinové. Mnohé z oblastí rekreace a cestovního

rchu je řešitelné mimo územní plán a neobejde se bez podpory ze strany obce i soukromých osob a firem (pořádání sportovních, kulturních aj. společenských akcí s využitím občanské infrastruktury, která je v obci k dispozici – požární nádrž, hřiště, hospoda, dětské hřiště).

## HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

- silné stránky  
pestrá skladba podnikatelských subjektů v obci – převládající zemědělská výroba | Pila, Farma Jiřík a společnost SMALTUM, s. r. o., jako nejdůležitější podnikatelské subjekty v obci
- slabé stránky  
neúčinná podpora malého a středního podnikání ze strany kraje a státu | nedostatek veřejných financí
- příležitosti  
nová funkce nevyužívaných zemědělských areálů | podpora podnikatelských aktivit obyvatel obce | využití prostředků z rozvojových programů pro podporu podnikání | podpora spolupráce v rámci Mikroregionu Integro – Západ Českého středohoří – Pohří
- hrozby  
zánik hlavních podnikatelských subjektů v obci a v regionu – ztráta ekonomického potenciálu a pracovních příležitostí | nedostatečné financování obce ze strany státu

**Zdůvodnění:** Územní plán respektuje současné výrobní areály a umožňuje jejich plné využití i pro nové funkce. Další podnikatelské aktivity mohou být provozovány v rámci ploch pro bydlení, zejména v původní zástavbě, kde jsou obytná stavení doprovázena hospodářskými budovami. Určité druhy podnikání, které nebudou mít negativní vliv na hlavní funkční využití, lze provozovat i v nových zastavitelných plochách pro bydlení.

Rozbor udržitelného rozvoje konstatuje velikou různorodost území ORP – od území průmyslových, přes oblasti zemědělské až po atraktivní krajinu Českého středohoří, kde také leží Chotiměř.

***V oblasti Českého středohoří bude nezbytné podporovat stabilizaci obyvatelstva a vytvořit podmínky pro příchod nových lidí, pro které je prioritou bydlení v atraktivním a relativně zdravém prostředí. Zároveň je nutné podporovat rozvoj aktivit v oblasti cestovního ruchu.***

Právě tento závěr ÚAP je sledován i územním plánem Chotiměři, který akcentuje funkci bydlení, i když v dosti redukované podobě ve srovnání s původními představami obce. *Důsledkem řešení* zakotveného v územním plánu by měl být nárůst počtu obyvatel, který bude vyvolávat potřebu nových zařízení občanského vybavení a posílení možností práce v obci. Dá se tedy předpokládat, že řešení obsažené v územním plánu povede k vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje.

V roce 2010 byla zpracována aktualizace ÚAP SO ORP Lovosice. Chotiměř je sice v souhrnné kapitole i v mapce hodnocena pozitivně ve všech třech pilířích, ale v tabulkové části v textu i příloze, kde je uvedeno hodnocení v jednotlivých faktorech a parametrech ovlivňujících celkové hodnocení je u Chotiměře uvedeno minus u ekonomického pilíře: v kategorii „regionální ekonomika“, již představuje soubor informací o nabídce pracovních míst (zaměstnavatelé a podnikatelská aktivita obyvatel), získala Chotiměř kladné hodnocení, zatímco záporné bylo v oblasti trhu práce (plněn mírou nezaměstnanosti, podílem nezaměstnaných žen, podílem nezaměstnaných nad 12 měsíců, počtem nezaměstnaných na



jedno volné pracovní místo a počtem obsazených pracovních míst) a v oblasti daňové výtěžnosti (daně z příjmu, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitostí).

V hodnocení vyváženosti tří pilířů, je Chotiměř uváděna v sociálním pilíři, a to v oblasti technické infrastruktury, kde je hodnocena pozitivně kvůli připojení na plyn a k doplnění zbývá naopak čistírna odpadních vod (zahrnuta v návrhu). V sociodemografických podmínkách figuruje Chotiměř svým nízkým indexem stárí mezi obcemi s dobrými předpoklady dalšího růstu. Projevuje se to také velkým počtem novostaveb. Obec je možno spojovat s dobrou perspektivou rozvoje.

Mezi dopravní priority ORP náleží dobudování trasy dálnice D8, jejíž stavba se významně dotýká Chotiměře.

Aktualizace ÚAP nepřináší tak významné nové aspekty, které by vedly ke změně náhledu na návrh územního plánu.

***Následující text v bodech 1–10 je členěn shodně s obsahem textu výrokové části návrhu územního plánu.***

## **1. Vymezení zastavěného území**

---

Zastavěné území bylo pro obec vymezeno úředním postupem dle stavebního zákona ke dni 19. 12. 2008. Bylo vymezeno celkem 20 dílčích zastavěných území.

Územní plán takto vymezené zastavěné území přebírá a upravuje pouze na několika místech, a to u rodinného domu v Hrušovce, kde je do zastavěného území vymezena samotná stavba rodinného domu, bez okolních pozemků, zahrady atp. O bezprostřední okolí domu je zastavěné území upraveno. Dalším místem úpravy úředně vymezeného zastavěného území je plocha výroby VS u železnice na západě řešeného území, kde sídlí pila (několik samostatně vymezených území v hranicích staveb je sjednoceno do jednoho). Další je plocha VS na východě zastavěného území, kam byla přičleněna parcela na severu areálu, která patří do areálu. Konečně poslední úpravou zastavěného území, je přidání parcely č. 288/14, která nese v mapě značku zahrady, je oplocená, evidentně slouží jako zahrada související nemovitosti v nové ulici ke trati.

Hranice zastavěného území jsou vymezeny podle hranic parcel katastru nemovitostí, resp. pozemkového katastru.

Zastavěné území je vyznačeno jak ve výkresech grafické části územního plánu, tak v grafické části odůvodnění, tedy v koordinačním výkresu a výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

Pozn.: Vzhledem k tomu, že na území Chotiměře leží malé části zastavěného území patřícího k sousední obci, stála by jistě za úvahu úprava hranic mezi obcemi.

## 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### Koncepce rozvoje obce

Obec Chotiměř vždy mohla těžit především ze své polohy: usazení v krajině s příjemným rázem pro žití, dobrá dostupnost ke kapacitní silnici, zázemí většího a o něco vybavenějšího Velemína, železniční trať, terénní poměry, které nedovolily příliš scelovat pole, a tak tu zůstala kvalita fragmentované krajiny, zeleně podél vodotečí, sadů, vodních ploch rybníků atd. Pro turisty byla vždy atraktivní železnice a dobrá dostupnost mnohých turistických cílů v okolí.

Z hlediska krajinného leží obec ve Velemínské kotlině, která tvoří předěl mezi oblastmi Středohoří kolem Milešovky a mezi jižními partiemi, už nižšími, z nichž vystupuje jen Lovoš. Terén na jednu stranu od Chotiměře stoupá k vrchům nad Bílým Újezdem a Hrušovkou, k Liščímu vrchu a Kletečné, na druhou klesá do Oparenského údolí. Samotná Chotiměř pak leží v části mírně zvlněné, přehledné, v níž jediným „ostrým“ prvkem je lom ubírající z vrchu Kubačky (zhruba severně od obce).

V sídelní struktuře má Chotiměř jednoznačnou orientaci k Velemínu (kam i v historii náležel farou a školou), který však není o tolik větší než Chotiměř a o mnoho více vybavenosti (s výjimkou školy) nabídnout nemůže, a odtud pak dále k Lovosicím.

Už v historii bylo hlavní aktivitou sadaření a rolnictví. Tento ráz obci zůstal, třebaže rozsáhlý areál původně pro živočišnou výrobu (na východním okraji vsi) už této funkci neslouží. Velikost obce zajistila základní vybavenost (v minulosti dokonce dvě školy, německou a českou), a tak je možné se soustředit především na rozvoj funkce obytné a na dovybavení veřejnou, zejména technickou infrastrukturou (kanalizace).

*Obytná funkce* je nosnou funkcí obce. V zásadě také veškerý zájem majitelů pozemků v obci směřuje pouze k funkci bydlení. Její atraktivita ještě vzroste dovybavením obce kanalizací a čistírnou odpadních vod. Zástavba obce zřetelně náleží ke dvěma typům, které také vznikly v rozdílných dobách. Na jednu stranu jde o území původní, historické, typickou rostlou strukturou podél komunikací, na stranu druhou o novou čtvrť, tvořenou strukturou geometrickou. K té druhé se především obrací nový rozvoj obce.

*Funkce výrobní* je zastoupena třemi rozsáhlejšími areály. Jeden je v centru obce a jde o původní areál statku, kde se hospodaří dosud. Další, také původně zemědělský areál byl přistavěn na východ od vsi. Dnes slouží jako výrobní a skladový areál. Třetí areál je usazen v izolované poloze u železniční trati – jde o dřevozpracující výrobu. Areálům zůstává výrobní funkce, mohou se rozvíjet v rámci svých hranic intenzifikací stávajících ploch. Nové plochy výrob se nenavrhují.

*Rekreační funkce* není příliš výrazná. Ještě v nedávné historii hrála velkou roli železniční trať pro turisty, kteří využívali zastávek jako východišť svých pěších cest – obcí vede zeleně značená trasa do Oparenského údolí (Malých Žernosek) a na druhou stranu do Velemína a vzhůru do středohořských kopců. Stavba dálnice mnohé z turistické atraktivity ubrala, i když je stále překonatelná (v místě vstupu do údolí je dálnice trasována na vysokých pilířích). Středohoří je vyhledáváno také cyklisty, na něž se vybaveností také může obec orientovat (např. Černodolský mlýn v údolí, kudy vede značená cyklistická trasa). Rozvoj turistického a cestovního ruchu, pro nějž poskytuje územní plán jen zcela základní rámec, je ovlivnitelný spíše organizačními a jinými postupy a opatřeními (organizování zajímavých akcí s využitím terénu a ploch, které jsou k dispozici – běhy do kopce z údolí, koupaliště, hřiště, akce spojené s česáním produktů z okolních sadů apod.). Perspektivní také může být rozvoj hipoturistiky. Je na rozhodnutí obce a podnikatelských subjektů v obci, jaké směry cestovního ruchu mohou být zajímavé a jaké budou rozvíjeny a podporovány.

## Ochrana a rozvoj hodnot

*Ochrana hodnot* kulturních, historických i přírodních je vyjádřena v rozmístění funkčních ploch, v navržené kompozici sídla, resp. nových zastavitelných ploch, a také je vyjádřena v regulativech. Některé aspekty ochrany hodnot však překračují možnosti územněplánovací dokumentace a je na stavebním úřadu, aby v rámci svých kompetencí dbal na soulad nové zástavby (vč. přestaveb, dostaveb atd.) s původní, na materiálové a barevné řešení atp. Zejména je třeba chránit veřejná prostranství, speciálně historické prostory, jako je parter návsi s přihlédnutím k chráněnému domu č. p. 7, kde je nutné zabránit nevhodným technickým řešením v oblasti dopravy (která jsou dočasně upravena kvůli průjezdu těžkých nákladních vozidel ze stavby D8, tak aby se ochránila kaplička atp.) a dohlédnout na osazení vhodné čekárny pro autobusy; obdobně je třeba dbát na ochranu chráněné výklenkové kapličky s jejím nejbližším okolím. Zkultivování parteru by mohla zajistit studie, která jej vyřeší komplexně. Stejně tak se to týká i krajiny, aby např. dosadby zeleně sortimentem odpovídaly místně obvyklým skladbám, aby jakékoli záměry v území respektovaly krajinný ráz atd.

## Památková ochrana

Na katastrálním území Chotiměře jsou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány tyto památky:

- 46410/5-2060 výklenková kaplička
- 32180/5-2061 venkovská usedlost č. p. 7

Dále se na území obce nacházejí čtyři archeologické lokality: Chotiměř – intravilán; Hrušovka – intravilán vsi a nejbližší okolí; Chotiměř – vrch Dobrý / náhorní plošina vrchu Dobrý, JV od Chotiměře; Oparno + Oparenské údolí / porfyrové lomy v Oparenském údolí, SZ od obce Malé Žernoseky a Z od obce Oparno.

## Ochrana přírody

Celé území Chotiměře náleží do chráněné krajinné oblasti České středohoří. Statut tohoto zvláště chráněného území je dán zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který stanovuje základní ochranné podmínky.

Severní cíp území leží ve II. zóně, která má přísnější režim ochrany. Střední pás území obce, do níž spadá zastavěné území Chotiměře i části Hrušovka, patří do IV. zóny. Jižní pás území se severní částí Oparenského údolí náleží do zóny III.

Žádná další chráněná území, ptačí oblast NATURA 2000 nebo evropsky významná lokalita zde nejsou, není zde ani památný strom.

***Koncepce dalšího rozvoje obce vychází také z historie a z demografického potenciálu obce a parametrů fondu domovního a bytového. Zde jsou shrnuta základní fakta.***

## Historie

### Stručné dějiny obce

První zmínka o obci Chotiměř je z roku 1228, kde se obec připomíná jako zboží kláštera sv. Jiří v Praze. Tak jako v sousedních Dobkovičkách byly odedávna i v Chotiměři dvě tvrze. Dva statky tu byly již na samém začátku XV. století. Na jednom z nich seděl v r. 1404 Smil, na druhém Zdeněk ze Vchynic a v r. 1406 Mikuláš Skříčka. V r. 1492 patřil jeden statek Janu a Václavu Osterským ze Sulevic. Tento statek pak od bratrů Václava a Albrechta Osterských se dostal Rynoltovi z Lupkovic a jím byl prodán roku 1531 Zikmundu Jílovskému z Greštorfu, který se „na Chotiměři“ psal. Druhá tvrz připadla ke konci 15. století ke hradu Ostrému. Dne 7. října 1505 prodal Kameš ze Sulevic tvrz, dvůr a svůj díl vsi Chotiměř Jindřichu Venclíkovi z Vrchovišť. Tento díl, koupený 21. června 1508 Albrechtem z Kolovrat, přešel 20. prosince 1523 na Albrechta z Valdštejna. Tvrz zpusťla a byla odprodána kolem r. 1530 Jakubovi z Klenče, který ji prodal již r. 1537 výše jmenovanému Zikmundu Jílovskému, který od

té doby celou ves držel. Od této doby pak zde byla již jedna tvrz. Po jeho smrti zdědil Chotiměř jeho syn Hanuš, který záhy zemřel. Statek pak připadl dceři Ludmile a sestřím Barboře Panvicové a Magdaléně Rausendorfové. Roku 1585 skoupila Barbora díly ostatních a r. 1580 prodala celý statek Bohuslavu Kaplíři ze Sulevic. Ten si vzal za manželku Kateřinu Hofmanovou, děvečku ze dvora v Roudnici, již r. 1601 na statku chotiměřském věnoval 100 kop míšeňských. Před rokem 1615 nabyl Chotiměře Bedřich z Bílé, který se taktéž „z Chotiměře“ psal. Tento pán, kterému i blízké Řehlovice patřily, vyjednával v září 1618 spolek se Slezany. Byl jediný, který po zavržení Ferdinanda hlasoval pro kurfirsta saského. Stalo se tak proto, že byl národností německé a měl statky v severních Čechách. V Praze měl dům na Malé Straně ve Vlašské ulici „U tří seker“.

Po krvavém soudu na Staroměstském náměstí 21. června 1621 byl šestým popraveným a jeho hlava byla vystavena na Mostecké věži. Ze zkonfiskovaných statků byla Chotiměř prodána dne 6. července 1622 Adamu z Valdštejna, majiteli lovosického panství za 20 000 zl. rýnských. Johana Emilie z Valdštiny, rozená ze Žerotína jako poručnice svého nezletilého syna prodala Chotiměř 2. července 1646 za týž peníz paní Marii Polyxeně, hraběnce z Valdštiny. Jan Viktor, hrabě z Valdštiny vypůjčil si od kláštera sv. Kříže v Praze 21 000 kop míšeňských a za tento dluh Chotiměř získal. Hraběnka Sylvia Kateřina Černínová (roz. Carreto z Milesima) reversem z 5. prosince 1646 zavázala se tento dluh za 12 000 kop převzít a ves nabyla ke svým statkům r. 1653. Tyto statky pak zdědil její druhý manžel hrabě Leopold Vilém z Baden-Badenu. Tak zůstala Chotiměř při Lovosicích s výjimkou 2 čísel, která náležela k Borči.

V roce 1780 bylo ve vesnici 30 čísel. Při sčítání r. 1830 zde bylo 33 popisných čísel se 175 obyvateli. Byl zde dvůr s ovčínem, škola, 1 hostinec, pohodnice, 3 panské chalupy a zahradnictví nedaleko vsi. Dvě čísla zůstala u Borče a přešla s panstvím borečským k Lovosicům. V roce 1900 bylo napočteno 314 obyvatel. Úředně nebyl uveden ani jeden Čech, ačkoli bylo ve dvoře 6 rodin českých a 1 v obci.

Německá škola byla v Chotiměři založena r. 1814 čp. 33. Česká škola o 1 třídě a měšťanská škola, s ní spojená, zároveň s mateřskou školou byly otevřeny dne 1. září 1928.

Česká škola měla pronajaty 2 místnosti v nové německé škole v čp. 66, která byla vystavěna v roce 1913. Česká škola v čp. 94 byla vystavěna v roce 1938.

Zajímavostí je, že ještě v r. 1920 byla v Chotiměři pěstována vinná réva na 10 arech na vrchu zvaném „Kořínka“.

V roce 1897 byla dokončena železniční trať spojující Liberec s Teplicemi se záměrem propojení severních Čech k odvozu uhlí z podkrušňohorské pánve (tzv. Liberecko-teplická dráha). Trať byla původně trasována z Lovosic přes obec Bílinka, vedle nynější mezinárodní silnice E55. Ale tehdejší majitel panství milešovského nedal souhlas k záběru polí, a tak byla trať stavěna těžkým terénem opárenského údolí. Dále si pak vymínil, že železniční stanice u Chotiměře se bude jmenovat „Milešov-Chotiměř“. Tomu tak bylo do počátku 60. let minulého století. Trať sloužila do r. 1970 pro návoz prázdných vozů pro uhelnou pánev a ve své době měla nemalý význam v propojení měst Liberec, Česká Lípa, Litoměřice, Lovosice a Teplice.

Do r. 1945 byla obec národnostně se silnou německou většinou. Po ukončení II. světové války začalo osídlování pohraničí a tím i obce Chotiměř českými osadníky. Chotiměř v té době byla obcí samostatnou a příslušela k ní obec Kletečná a osada u Pohodnice (tzv. Malá Chotiměř). Do konce roku 1945 byly osídleny všechny zemědělské usedlosti a skoro všechny ostatní domy. Jen několik jich bylo zbouráno pro nevyhovující stav. V obci byla otevřena prodejna s koloniálním zbožím a dva hostince. Dne 14. června 1945 byla otevřena česká škola v budově bývalé německé školy a dne 15. října 1945 byla otevřena škola mateřská. Postupem času k Chotiměři byly připojeny obce Dobkovičky, Hrušovka, Bílý Újezd a osada Zbožná s jedním Místním národním výborem. Dne 9. 12. 1980 došlo ke sloučení Místních národních výborů se sídlem ve střediskové obci Velemín. Dne 25. 2. 1981 byl v obci Chotiměř ustanoven Občanský výbor. Obec se osamostatnila na základě rozhodnutí občanů dne 30. 8. 1990 a byl zde znovu ustanoven Místní národní výbor, následně přejmenován na Obecní úřad se samostatným a právoplatně zvoleným zastupitelstvem.

#### **Nejdůležitější akce po r. 1990**

Od tohoto roku 1990, kdy se obec osamostatnila, byla dokončena kanalizace, postaveno nové veřejné osvětlení a zrekonstruováno staré osvětlení k nádraží. Byl zakoupen nový obecní rozhlas včetně rozvodů. V MŠ se provedla změna vytápění na elektrické přímotopy. Byla opravena silnice od horního konce obce k nádraží, opravila se silnice vedoucí na Hrušovku. Byla opravena hasičská zbrojnice a hasičům zakoupena nová výstroj a technika. V r. 2001 bylo v budově OÚ čp. 66 vybudováno 7 bytových jednotek. V roce 2003 byla dokončena plynofikace celé obce. V souvislosti s plynofikací byla provedena generální oprava vozovky v „České ulici“. Zároveň na vlastní náklady obec vybudovala nové chodníky podél této vozovky a byl vystavěn chodník k čp. 33. V závěru roku byla dokončena fasáda celé budovy Obecního úřadu.

([www.chotimer.cz](http://www.chotimer.cz))

### ***Demografie, domovní a bytový fond***

Nejdůležitějším zdrojem dat o obyvatelstvu, domovním a bytovém fondu jsou pravidelně konaná sčítání lidu, domů a bytů. Nejmenší územní jednotkou, za kterou bývají data publikována, je tzv. základní sídelní jednotka (ZSJ). Obec Chotiměř (kód obce 564958) obsahuje jednu základní sídelní jednotku, Chotiměř (kód 053341). Poslední census byl proveden v r. 2001 (1. 3. 2001) (vyčerpávající sestava dat – viz příloha průzkumů a rozborů).

Chotiměř je obcí rezidenční s výrazným zemědělským a sadovnickým zázemím. Funkce rekreační má zde své místo, ale neodráží se výrazně ve stavební substanci: většina domů je obydlena trvale, statistika uvádí jen 6 domů sloužících rekreaci. Funkce bydlení trvalého a rekreačního je ovšem záměnná a někdy těžko rozpoznatelná. Bydlení se odehrává většinou v rodinných domech. Jsou tu zastoupeny ale i domy bytové a další byty jsou umístěny v budově bývalé školy, dnes obecního úřadu.

Údaje o obyvatelstvu, domech a bytech poskytují pravidelně konaná sčítání. Poslední, jehož data jsou už publikována, se uskutečnilo v roce 2001 a základní zjištěná data jsou ze zdrojů Českého statistického úřadu uvedena v příloze. Zde komentujeme jen ta nejdůležitější a doplňujeme je případně z dalších statistických zdrojů.

### *Demografický potenciál*

#### Obyvatelstvo

Podle výsledků cenzu 2001 žilo v Chotiměři celkem 235 obyvatel – 118 mužů a 117 žen. Všichni obyvatelé udali českou národnost. Průměrný věk byl 39,3 let.

Novější statistická data udávají, že k 1. 1. 2009 žilo v obci 283 osob, z toho 143 mužů a 140 žen. Průměrný věk se mírně snížil na 38,6 let.

A ještě další data: k 1. 1. 2010: 293 obyvatel, 146 mužů a 147 žen, průměrný věk zůstává 38,6 let; k 1. 1. 2011: 304 obyvatel, 148 mužů a 156 žen, průměrný věk se snížil na 38,0 let.

Počet obyvatel je z dlouhodobého hlediska poměrně stabilní. Od cenzu v 19. století počet obyvatel narůstal, až dosáhl svého vrcholu ve 30. letech minulého století (viz také už zmíněná výstavba nové ulice). Po zlomových válečných a poválečných událostech začínal pozvolný nárůst na daleko nižších počtech, v roce 1980 dosáhl vrcholu a zase začal postupně klesat. Teprve poslední desetiletí vykazuje zlom v tomto klesajícím trendu, a jde o přírůstek velmi výrazný (nutno ale upozornit, že údaje let po cenzu 2001 nemusí být přesné, odvíjejí se totiž od posledního cenzu se započtením přirozené měny a migrace a nejpřesnější údaje poskytne zase až nový cenzus). Na počátku roku 2011 byla dokonce překonána hranice 300 obyvatel a jde o největší počet v poválečné éře.

Počet obyvatel v retrospektivě:

rok	počet obyvatel	rok	počet obyvatel
1869	280	1970	267
1880	323	1980	287
1890	313	1991	247
1900	319	2001	235
1910	367	2009	283
1921	402	2010	293
1930	426	2011	304
1950	249	2012	290
1961	278		

#### Věková skladba obyvatelstva

Věková skladba je důležitým sledovaným demografickým ukazatelem. Ze srovnání výsledků sčítání lidí, domů a bytů v roce 2001 a v roce 1991, tedy posledních dvou cenzech, vyplývá, že došlo ke zhoršení věkových poměrů. Zatímco v roce 1991 dosti převažovala složka dětí nad osobami staršími 65 let, tak o deset let později se počty osob v těchto věkových kategoriích vyrovnaly. Dá se předpokládat, že pokud se poměrně výrazně navýšil počet obyvatel v posledních letech, že v rámci tohoto přírůstku byla posílena i dětská složka populace a že se poměry ve věkové struktuře obyvatel vylepšily.

rok	0–14	15–64	65 a více	index stáří
1991	39	182	26	67
	19,5 %	66,3 %	14,2 %	
2001	32	171	32	100
	13,6 %	72,8 %	13,6 %	

Nejrychlejší náhled na poměry těchto základních kategorií poskytuje tzv. index stáří. Jakousi průměrnou hodnotou indexu stáří, který vyjadřuje počet osob v poproduktivním věku připadajících na 100 osob ve věku předproduktivním, by bylo číslo 100 (rovný podíl poproduktivní, resp. častěji užívané postaktivní, a dětské, resp. předproduktivní složky populace). Čím je index vyšší (tedy čím méně osob věku 0–14 připadá na 100 osob ve věku nad 60 let), tím je horší demografický potenciál obce.

Obyvatelstvo obce je v tomto směru stabilizované, složka předproduktivních je rovna osobám v poproduktivním věku.

#### Vzdělanostní struktura

Struktura obyvatel starších 15 let podle dosaženého vzdělání je známa rovněž z cenzu v roce 2001:

- základní a neukončené základní vzdělání má 42 obyvatel (20,7 %)
- výuční list nebo střední odborné vzdělání bez maturity 107 obyvatel (52,7 %)
- úplné středoškolské vzdělání 37 obyvatel (18,2 %)
- vyšší odborné a nástavbové vzdělání 10 obyvatel (4,9 %)
- vysokoškolské vzdělání 7 obyvatel (3,4 %)
- nezjištěno 0 obyvatel (0 %)

Vzdělanostní struktura vykazuje vysoký, stále ještě podstatný podíl obyvatel, kteří dosáhli jen základního vzdělání, resp. jsou vyučeni nebo mají neúplné středoškolské vzdělání. Přitom se od předchozího cenzu vzdělanostní struktura podstatně vylepšila – ale došlo k výměně jen v těchto nejnižších kategoriích, to znamená, že se výrazně snížil počet osob jen se základním vzděláním (z 38 % na 21 %) a naopak se zvýšil podíl osob vyučených nebo absolventů středního odborného vzdělání bez maturity (z 37 % na 53 %). Podíl středoškolsky vzdělaných se změnil minimálně, hodnotit změnu podílu vysokoškolsky vzdělaných nemá příliš smysl, neboť jde o velmi malé absolutní počty (v roce 1991 v Chotiměři žili 4 obyvatelé-absolventi vysoké školy, o deset let později jich bylo 7).

#### Ekonomická aktivita obyvatel

Výsledky cenzu 2001 uvádějí v obci 134 ekonomicky aktivních osob (74 mužů a 60 žen), tj. celkem 57 % všeho obyvatelstva. Skutečná ekonomická aktivita obyvatel je nižší, než udávají tato data. Mezi ekonomicky aktivní se totiž započítávají také nezaměstnaní. Těch bylo v roce 2001 ke dni sčítání evidováno 15, což znamená 11% míru nezaměstnanosti (11 % z celkového počtu ekonomicky aktivních osob). I v současné době (květen 2009) zůstává míra nezaměstnanosti obdobná: 10,4 %, což je o málo více než je celookresní průměr Litoměřic (tento okres ovšem v kraji Ústeckém vykazuje nejnižší nezaměstnanost). Chotiměř v tomto parametru náleží mezi obce průměrné, a to i v ještě aktuálnějších datech (červenec 2011): 11,9 % (průměr okresu Litoměřice je 9,0 %, což je výrazně lepší výsledek, než jaký vykazují ostatní okresy kraje).

Ekonomická aktivita obyvatel je nejčastěji vázána k odvětví zemědělství a lesnictví (21,6 %, v r. 1991 to bylo ještě 54 %) a průmyslu (podíl pracujících v průmyslu se ze 12 % v r. 1991 zvýšil na 17 % o deset let později). Stejně jako v průmyslu, tak i ve stavebnictví došlo ke zvýšení počtu zaměstnaných (z 5 % na 12 %). Téměř polovina ekonomicky aktivních obyvatel je činných v ostatních odvětvích (zejm. obchod, opravárenské služby, doprava, pošty a telekomunikace, školství, zdravotnictví a osobní služby).

Podle cenzu ze 119 zaměstnaných za prací vyjíždělo 107 osob (tedy 90 %): nejčastěji v rámci okresu a z pohledu časového je nejčastější dojíždka trvající méně než půl hodiny.

## Domácnosti

V Chotiměři žije 94 cenzových domácností, z nichž čtvrtinu představují domácnosti jednočlenné (tj. 24 domácností), z nichž podstatný díl bydlí samostatně (18 domácností). Domácností o čtyřech a více členech je 25. Zmíněných 94 cenzových domácností žije v 87 trvale obydlených bytech (malý podíl domácností tedy sdílí byt společně). Bližší údaje o domácnostech podle typů, velikostí a počtu členů udává tabulka v příloze průzkumů a rozborů.

## Domovní a bytový fond

### Domovní fond

K datu sčítání v roce 2001 bylo zaznamenáno celkem 81 domů, z toho 67 trvale obydlených. Obec má určitou míru atraktivnosti pro novou výstavbu, o čemž svědčí množství domů postavených za desetiletí po roce 1991. Bylo to 12 nových domů, zatímco za celé předchozí desetiletí pouze 1 dům. I v současnosti zájem o novou výstavbu trvá. Poměrně značný je podíl neobývaných domů. Je jich 14 (tedy 17 % všech domů). Některé z nich jsou však obydlené přechodně (3), některé slouží k rekreaci (6), nezpůsobilých k bydlení udávala statistika tři.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
domy	46	46	50	54	64	67	80	94	67	67	69	81	81

*Zdroj dat: Historický lexikon obcí*

Průměrné stáří trvale obydlených domů je 42 let. Z předválečného období pochází podle statistiky cca čtvrtina domů.

### Bytový fond

Bytový fond zahrnoval podle SLDB v roce 2001 celkem 101 bytů. Trvale obydlených je 87 bytů, tj. 86 %. Ze 14 bytů neobydlených jsou 3 k bydlení nezpůsobilé, 3 obydleny přechodně, 2 byly v přestavbě a 6 bytů sloužilo k rekreaci. Vesměs jde o byty (tedy ty neobydlené) v rodinných domech.

Cenzus uváděl jen tři byty v bytových domech. Ve skutečnosti je proti úřadu bytový dům (č. p. 59) se 4 byty (v soukromém majetku), 9 bytů je v budově obecního úřadu (č. p. 66, dříve budova školy), dále zde dva bytové domy vlastní Stavební bytové družstvo Litoměřice (č. p. 97 a 99) – v každém domě je 5, resp. 6 bytů.

### Stáří a kvalita bytového fondu

Stáří bytů kopíruje údaje o stáří domů (viz výše a podrobněji v příloze). Statistika zaznamenává, že v poválečné době přibylo nejvíce bytů v 70. letech (28 bytů v rodinných domech a 12 v bytových, tedy celých 46 % bytů pochází z tohoto desetiletí) a pak v 90. letech (13 bytů).

Kvalita bytů je ve zkratce vyjádřena jejich zařazením do kvalitativní kategorie. Kvalitativní kategorie jsou syntetickým ukazatelem, který do značné míry souvisí s vybaveností obce technickou infrastrukturou – s jejím vylepšováním se bude zvyšovat i podíl kvalitněji vybavených bytů – a který zejména hodnotí vybavení bytu WC a koupelnou.

	I. kat.	II. kat.	III.a IV. kat.
1991 abs.	26	51	8
1991 %	31	60	9
2001 abs.	57	26	4
2001 %	66	30	4

V tabulce je vidět, že za desetiletí mezi posledními dvěma cenzy se výrazně zvýšil podíl bytů první kategorie. Navýšení podílu šlo především na konto bytů II. kategorie, dvě nejhorší kvalitativní kategorie totiž byly zastoupeny už v roce 1991 jen minimálně.

Z hlediska komfortu bydlení je ještě důležitý údaj o způsobu vytápění. V cenzu je zachyceno, že 59 bytů má ústřední nebo etážové topení a 25 bytů je vytápěno kamny. Už v roce 2001 tedy žilo 169 obyvatel v bytech s ústředním nebo etážovým topením. Jako topné médium bylo ve většině případů uváděno uhlí, nezanedbatelný je ovšem i podíl elektřiny. Až po provedení cenzy došlo k plynofikaci obce a kvalita bydlení se v tomto směru významně zvýšila.

#### Standard bydlení

O kvalitě bydlení vypovídá mnoho faktorů (ne všechny lze odvodit z publikovaných statistických dat). Jednou stránkou je kvalita bytů z hlediska vybavenosti, druhou prostorové poměry a plošný komfort pro obyvatele bytů (tedy souvislost s počtem osob byt užívajících).

Podle počtu obytných místností je rozložení bytů následující:

počet obytných místností	počet trvale obydlených bytů	%
1	2	2,3 %
2	32	36,8 %
3	30	34,5 %
4	15	17,2 %
5+	8	9,2 %

Průměrný byt má 59 m<sup>2</sup> obytné plochy a 89,8 m<sup>2</sup> celkové plochy. Zalidněnost trvale obydlených bytů je 2,70 obyvatel. Každý byt má průměrně 2,97 obytných místností (místnost s plochou větší než 8 m<sup>2</sup>). Znamená to, že na jednu obytnou místnost připadá 0,91 obyvatel (každý obyvatel má tedy „svou“ obytnou místnost). Každý obyvatel pak má průměrně 21,9 m<sup>2</sup> obytné plochy. Za období mezi cenzy se plošné standardy bydlení zlepšily.



### 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z architektonicko-urbanistického rozboru uvedeného v průzkumech a rozborech (včetně doprovodných schémat):

Chotiměř leží ve zvlněné krajině Českého středohoří. Zatímco v okolí se tyčí vysoké vrchy (Milešovka 837 m n. m, Kletečná 706 m, Lovoš 570 m), které se významně projevují ve vnímání krajiny Chotiměře a jejího okolí (Velemínsko), tak samotná Chotiměř je usazena v území pohledově otevřeném, přehledném, jen mírně zvlněném, kterému chybějí atributy běžné v jiných částech Středohoří, jako jsou výchozy skal, ostré hrany atp. V bližším pohledovém horizontu se uplatňují další vrcholy, jež nedosahují výšek tří předchozích (Liščí vrch, Srna, Kubačka, Dobrý). Území má charakter zemědělský, jeho neoddelitelnou součástí jsou rozsáhlé sady. V obrazu krajiny se nepříjemně projevuje dobývací prostor kamenolomu, který mění siluetu Kubačky; toto narušení krajinného rázu je patrné z již velmi velkých vzdáleností.

Území obce sahá na jihu k Oparenskému údolí a na severu se šplhá k úpatí Kletečné a terénním výběžkům s ní souvisejícím. V centrální poloze katastrálního území, vprostřed polí, na potoce a na křížení několikerych cest vznikla zástavba obce. Centrem obce byla trojúhelníková náves, z níž vybíhaly tři cesty: jedna na západ k Velemínu, druhá na sever k Malé Chotiměři (a z ní se odpojovala jiná k Dobkovičkám), třetí vedla k východu a i ta se brzo větvila – jednak do Malých Žernosek, jednak k Černému mlýnu na Milešovském potoce v Oparenském údolí. Ačkoli většina území byla určena k zemědělskému využití, prochází územím pásy zeleně, vázané na vodoteče a směřující dolů do Oparenského údolí, v jejichž těžišti ves vznikla a jež obohatila systémem sídelní zeleně a na dvory navazujících zahrad. Celý dojem pak dotvářejí vodní plochy, a to jak v intravilánu obce, tak zejm. velký rybník v krajině na sever od zástavby.

Historická zástavba tvořila jakési hnízdo kolem hlavní návsi, ale ve vazbě na trasy cest (zmíněna ještě nebyla cesta do Oparenského údolí) vznikaly i další, menší návsní prostory, případně doplněné plochami vodních nádrží. Náznak ulicové zástavby se objevuje při cestě k Velemínu. Ulice je z jedné strany obestavěna chalupami, druhou vymezuje areál statku, který se v původní stopě dochoval dodnes a byl jen mírně rozšířen.

Plochou rozsáhlejší zemědělský areál byl založen na východní straně, při cestě do Malých Žernosek. Historická trasa je tímto areálem přerušena. Nová obytná zástavba se na začátku 20. století rozvinula podél nové ulice, využívající historickou trasu směrem k Hrušovce, a její součástí jsou nejen rodinné domy, ale i stavby škol, prodejna s hospodou a domy bytové. Jižní strana ulice je obklopena poměrně málo hlubokými parcelami, na něž navazuje pole. Severní zástavba má parcely mnohem hlubší, které zahradami přecházejí až daleko do krajiny. Většina obyvatel bydlí právě v těchto nových partiích a také jakoby se sem přeneslo těžiště obce. Je to dáno i sídlem obecního úřadu v budově bývalé školy. Sem se soustřeďují společenské aktivity obce, zajíždí sem autobus, je odtud cesta k nádraží. Původní náves s kapličkou se dostala do stínu, je postižena dopravou (dopravními opatřeními k ochraně kapličky), obchod je zavřený.

Historií jsou vymezené hranice tak, že k Chotiměři náleží i další budovy, které nesouvisí s hlavním zastavěným územím obce. Jednak jde o historickou zástavbu zaznamenanou už v mapách stabilního katastru, jednak to jsou areály vzniklé až v 19. a 20. století. Ke stavbám historickým patří např. Černý mlýn v Oparenském údolí, enkláva rekreačních objektů zv. Ma-

lá Chotiměř a také kuriózní části sousedních sídel Hrušovky (tam stávala fořtovna, dnes jde o tři rodinné domy) a Dobkoviček, kde do chotiměřského katastru patří jen části zahrad s kůlnami.

Do druhé kategorie náleží plocha nádraží (železniční trať Teplice–Liberec byla dokončena v roce 1897), na niž se později navázal areál pily, který je podle hodnotitelů krajinného rázu rušivým elementem (zejm. dvoupodlažní panelová budova s vnějším komínem). Tuto enklávu v krajině doplňují dva rodinné domy a na opačné straně trati ještě menší areál bývalého sadařství, ten však leží už na sousedním katastru. K novodobě vzniklým patří samostatná usedlost při trati směrem na Hrušovku a také areál hřbitova založeného někdy v první polovině 20. století, ale také budova střelnice v Oparenském údolí.

Typologie domů je poměrně pestrá a architektonická forma se odvíjí od funkčního využití. Obytné stavby jsou reprezentovány rodinnými domy o jednom až dvou nadzemních podlažích a podkrovím, někdy využitým pro obytné účely. Nejběžnější je prostá hmota se sedlovou střechou. Výjimečná je polovalba. V nové ulici se pak objevují střechy stanové, valbové nebo složitější tvary a ojediněle i střecha plochá, která se opakovaně vyskytuje v uličce ke hřišti a působí vcelku přijatelně. Výjimečnou formou se pochopitelně uplatňují stavby jiného užití, ostatně jde i o objemy daleko větší, než mají rodinné domy. Zmínit je třeba budovy škol, obytné domy, nádražní budovu a také objekty uvnitř výrobních nebo zemědělských areálů. S výjimkou jednoho objemného plechového objektu jde o stavby měřítkem úměrné.

*Návrh* rozvíjí tuto popsanou urbanistickou strukturu a plně se soustředí na rozvoj ploch pro bydlení.

K zastavěnému území se přidává několik rozvojových zastavitelných ploch, které je možné chápat spíše jen jako adici, žádnou převratnou změnu v trendech rozvoje obce. Nevznikají žádné nové rozvojové osy do krajiny ani žádná soustředěná lokalita, jež by zakládala nějaký nový prvek v urbanistické kompozici obce.

Takovou změnou měla být velmi rozsáhlá lokalita Z3, navazující na novodobou zástavbu obce a směřující k trati a nádraží ve tvaru už dnes vymezeném zastavěným územím, tratí a pěší cestou vedoucí k nádraží. Zamítavé stanovisko CHKO tuto plochu výrazně redukovalo na malou část v jihovýchodní části původní lokality.

A tak v upravené verzi pro nové společné jednání jsou některé lokality redukovány (Z3, Z7, jiné se naopak o něco zvětšily (Z6 a Z10). Plochy Z6 a Z10 jsou největšími rozvojovými plochami.

Chotiměř má v současné době vytrvale rostoucí počet obyvatel. Je pro trvalé bydlení atraktivní. Dva faktory mohou mít na tuto přitažlivost vliv – negativně se může projevit provoz na dálnici D8 (případný dopad hluku lze ale technicky řešit, ostatně stavba prošla posouzením na životní prostředí), pozitivně naopak může zapůsobit výstavba čistírny odpadních vod a možnost napojit se na obecní kanalizaci.

## Zastavitelné plochy

**Plocha Z1** (DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční)

Komentář: rozvojová lokalita určená pro výstavbu dálnice D8. Na území obce není navržen sjezd z dálnice, jsou zde navrženy tři přemostění – pro cestu vedoucí do Malých Žernosek, pro údolí Dobkovického potoka a pro železniční trať. Silnice je už v pokročilém stadiu vý-

stavby, proběhly pro ni veškeré potřebné úkony a posouzení a územní plán ji de facto pouze „přejímá“ a stabilizuje v územněplánovací dokumentaci.

Limity: část plochy v CHOPAV Severočeská křída, části plochy v ochranném pásmu silnice III. třídy, v ochranném pásmu železniční tratě, v ochranném pásmu lesa; trasy radioreléových paprsků, trasa dálkového spojového kabelu, trasa stávajícího vedení VN 22 kV s ochranným pásmem.

#### **Plocha Z2 (TI – plochy technické infrastruktury)**

Komentář: plocha pro navrhovanou čistírnu odpadních vod. Lokalizace plochy vychází z již rozpracované projektové dokumentace. Jde o obecní pozemek, jedno z mála vhodných míst s ohledem na terénní poměry, tak aby byly odkanalizovány všechny části obce. Navíc pozemek leží v kontaktu s vodotečí, Chotiměřským potokem.

Limity: ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo navržené dálnice.

#### **Plocha Z3 (B – plochy bydlení)**

Komentář: z původně největší rozvojové lokality zůstala po společném jednání pouze malá jihovýchodní část, pro asi 3 rodinné domy, navíc zatížená podmínkou (danou správou CHKO) pro umístění staveb pouze na pozemku č. parc. 321/39. Na dalších parcelách směrem k trati pak smějí být pouze zahrady. Dopravně je lokalita napojená z jihu na místní obslužnou komunikaci k nádraží. V rámci plochy samotné, případně s využitím sousední parcely 321/38 by měla vzniknout krátká slepá komunikace (bez obratiště, její délka by nepřesahovala 100 m – viz norma projektování místních komunikací).

Limity: trasa radioreléového paprsku.

#### **Plocha Z4 (B – plochy bydlení)**

Komentář: plocha pro zástavbu rodinným domem. Hmota domu je limitována jedním nadzemním podlažím a (obytným) podkrovím. Podmínky pro stavbu jsou uvedeny v návrhové části a jsou formulovány na základě stanovisek Správy CHKO České středohoří a Centra dopravního výzkumu a Správy železniční dopravní cesty. Původně uvažovaná možnost stavby v hloubi parcely byla stanoviskem CHKO změněna: stavba musí být situována při ulici.

Limity: větší část plochy v ochranném pásmu železniční tratě.

#### **Plocha Z5 (OS – plochy občanského vybavení - sportu)**

Komentář: plocha pro rozšíření fotbalového hřiště (původní bylo zmenšeno oddělením soukromé parcely podle pozemkového katastru), případně další sportovní vybavení.

Limity: neuvedeno.

#### **Plocha Z6 (B – plochy bydlení)**

Komentář: plocha pro cca 10 rodinných domů. Oproti prvnímu návrhu se lokalita zvětšila směrem k severozápadu a zahrnuje záhumenky navazující na zastavěné území. Jeden z nich, oplocená zahrada, byl přidán k zastavěnému území.

Přístup k pozemku z místní komunikace, kterou bude třeba přizpůsobit normovým hodnotám (v podrobnosti, jež přesahuje možnosti územního plánu, využívajícího navíc pouze rastrovou podkladovou a silně nečitelnou mapu) – zejména v zatáčce zajistit dostatečnou šířku průjezdního profilu. Aniž bychom předjímalí řešení plochy, dá se předpokládat, že prostor kolem cesty podél vodní nádrže bude náležitě rozšířen (na úkor pozemků zahrnutých do plochy Z6) a z něho se odpojí nová místní komunikace, která bude vedena za severní (severovýchodní) hranicí plochy a zajistí dopravní obsluhu pro jednotlivé stavební pozemky. Komunikace zajistí relativně nezávislý rozvoj různých částí lokality. Proto je navržena jako samostatná zastavi-

telná plocha s označením Z13. Pokud by předepsaná územní studie zvolila jako výhodnější jiné řešení (komunikaci v rámci plochy Z5), nebude plocha Z13 využita.

Je vidět, že poměry pozemků jsou poměrně složité, a proto, aby neuvážená zástavba v kontaktu s cestou neznemožnila využít další pozemky, ukládá se zpracovat územní studii, která v jednoduché formě by měla prověřit využitelnost pozemků (včetně případného zapojení zahrady vybíhající do plochy Z6 a jejího případného zastavění), vymezit veřejná prostranství a pozemky soukromé, prověřit možnosti napojení na technickou infrastrukturu a vyřešit místní komunikace.

Limity: neuvedeno.

**Plocha Z7** (B – plochy bydlení)

Komentář: plocha pro 1 rodinný dům. Dům musí být situován na východě, při silnici. Přístup k pozemku z místní komunikace, odpojující se ze silnice III. třídy. Pozemek a stavba navazují na existující zástavbu. Hranice plochy je vedena po hranicích parcel katastru nemovitostí a je logickým pokračováním zastavěného území.

Limity: nepatrná část plochy v ochranném pásmu silnice III. třídy.

**Plocha Z8** (B – plochy pro bydlení) situovaná při silnici III. tř. do Dobkoviček byla po společném jednání vypuštěna (nesouhlas Správy CHKO České středohoří, která plochu hodnotila jako jednostranný výběžek zástavby nerespektující urbanistickou strukturu sídla a nekorespondující ani s ostatními zastavitelnými plochami, v nesouladu s nutností posilovat kompaktnost zástavby).

**Plocha Z9** byla po společném jednání sloučena s plochou Z10 do jedné plochy s označením Z10.

**Plocha Z10** (B – plochy bydlení)

Komentář: plocha pro cca 8 rodinných domů (počítáno včetně plochy přestavby P). Přístup k pozemkům je ze stávající místní obslužné komunikace. Návrh plochy vychází z požadavku majitele v hloubi plochy uložených tří pozemků (518/10, 12/3, 12/4). Návrh se snaží celou lokalitu zkultivovat, likvidovat plechovou halu a připravit podmínky pro dotvoření i okolních veřejných prostranství. Majitelé rodinných domů na pozemcích, jež sousedí s bývalým zemědělským areálem, budou muset řešit pozemky (domy, ploty, volné plochy, zeleň) tak, aby eliminovali dopad sousedství areálu. Pro plochu se nepředepisuje zpracování územní studie, ale je silně doporučeno řešit ji komplexně tak, aby byla optimálně využitelná, vč. plochy přestavby, tedy i s ohledem na etapizaci.

Limity: trasa el. vedení 22 kV a trafostanice s ochranným pásmem.

**Plocha Z11** (B – plochy bydlení)

Komentář: plocha pro 1–2 rodinné domy. Přístup k pozemku je z navržené plochy veřejných prostranství Z12.

Limity: část plochy v archeologické lokalitě Chotiměř – intravilán obce (při stavebních pracích nutno postupovat podle pokynů stavebního úřadu).

**Plocha Z12** (PV – plochy veřejných prostranství)

Komentář: plocha umožňující umístit místní komunikaci ke zpřístupnění navržené zastavitelné plochy Z11.

Limity: ochranné pásmo el. vedení 22 kV, trasa radioreléového paprsku, trasa spojového kabelu.

Plocha **Z13** (PV – plochy veřejných prostranství)

Komentář: plocha umožňující umístit místní komunikaci ke zpřístupnění navržené zastavitelné plochy Z6. Je součástí plochy určené pro prověření území studií. Plocha původně představovala jen nezbytně široký pás pro umístění místní komunikace (oddělení navazovalo na parcely severozápadně). Podle vyjádření krajského úřadu při společném jednání však vzniká mezi plochou Z14 a vodotečí zemědělsky neobhospodařovatelná enkláva, což je v rozporu se zákonem, proto na základě návrhu řešení, pocházejícího od krajského úřadu, byl do plochy Z13 zahrnut celý pozemek až k vodoteči. V části plochy tedy lze umístit komunikaci, v části bude veřejná zeleň – vegetační doprovod vodoteče.

Limity: neuvedeno.

Navrhované plochy přestavby

Plocha **P** (B – plochy bydlení)

Komentář: Jde o plochu zastavěnou zchátralou neužívanou plechovou halou. Využití pozemků pro bydlení (ve spojitosti s navrženou plochou Z10) tedy předpokládá přestavbu.

Limity: neuvedeno.

Vymezení systému sídelní zeleně

U menších venkovských sídel se především uplatňuje zeleň soukromých zahrad. Přesto několik ploch má charakter veřejně přístupné zeleně – na návsi, v uličních profilech, hřbitov – ty jsou ovšem součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Velký význam má zeleň v bezprostředním kontaktu se zastavěným územím: zejména Oparenské údolí, jehož dostupnost a přístupnost zůstane zachována, třebaže atraktivita se dosti sníží trasou dálnice D8, dále stromový doprovod vodních toků, zeleň vázaná k plochám rybníků, ale také produkční plochy sadů. Rámec zeleně dotvářejí pak dálkové pohledy na zalesněné kopce Českého středohoří.

#### **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Občanské vybavení

Vybavení obce zahrnuje několik málo zařízení občanského vybavení. Ta mají definovanou plochu s rozdílným způsobem využití. Nové plochy občanského vybavení zastupuje pouze plocha rozšiřující dnešní hřiště. Regulativy umožňují umístit občanské vybavení i v plochách pro bydlení. Spíše ale půjde o nějakou doprovodnou provozovnu v rámci objektů pro bydlení než o samostatnou stavbu občanského vybavení.

Z průzkumů a rozborů je následovně uvedena pasáž popisující, jak je obec vybavena občanským vybavením a za kterým jsou obyvatelé odkázáni vyjíždět:

**Veřejné služby / obecní úřad:** Obecní úřad sídlí v budově bývalé školy (č. p. 66). V domě je také knihovna (disponuje veřejně přístupným připojením k internetu). Podstatnou část objektu, který je v majetku obce, zaujímají byty (9 bytů). Další, služební byt se nachází v budově mateřské školy. Objekt svým účelům vyhovuje.

**Policie / Nejbližší služebna státní policie** je v Lovosicích.

**Zdravotnictví a sociální služby /** Za lékařskou pomocí se jezdí do Velemína, kde ordinuje 2x v týdnu praktický lékař. Za ostatními specialisty se dojíždí do Lovosic, pro případ hospita-

lizace slouží nejbližší nemocnice v Litoměřicích. Pohotovostní službu zajišťuje Podřipská nemocnice v Roudnici nad Labem (donedávna byla služebna i v Lovosicích, která z důvodu nevytíženosti byla zrušena).

V severní části zastavěného území je novostavba dokončovaná pro využití jako penzion pro seniory, kde by odhadem mohlo přebývat cca 20 osob, jimž by zde měla být poskytována zdravotní i rehabilitační péče.

**Školství / Mateřská škola /** Škola je v provozu v objektu, který je majetkem obce (č. p. 94). V domě je ještě umístěn jeden služební byt. Školka fungovala do r. 1990, kdy byl její provoz ukončen. Po šesti letech byla znovu otevřena. Školka je jednotřídní, navštěvuje ji 17 dětí, slouží i dětem z okolních vsí (Dobkovičky, Hrušovka, Bílý Újezd). O provoz se stará jedna učitelka a školnice. Jídlo se zajišťuje dovozem ze školy z Velemína (dovoz využívají také důchodci). Škola je vybavena tělocvičnou v 1. patře a dobře vybaveným pozemkem (pískoviště, kolotoč atd.), z něhož část je využívána pro služební byt. **Základní škola /** Základní školství má v obci dlouhou historii (německá, poté česká škola, viz kapitoly z historie). Nyní se do základní školy dojíždí do Velemína.

**Poštovní úřad /** V obci není pošta. Doručovací poštou pro Chotiměř je pošta Lovosice 2 (PSČ 410 02). Nejbližší provozovna pošty je ve Velemíně, kde se také ukládají zásilky k vyvednutí adresáty.

**Hasiči /** V obci působí sbor dobrovolných hasičů (JPO III – jednotka sboru dobrovolných hasičů obce kategorie JPO III, která zabezpečuje výjezd družstva a zřizuje se zpravidla ve vybrané obci s počtem obyvatel nad 1000; doba výjezdu z místa dislokace do 10 minut, doba příjezdu na místo zásahu do 10 min.), který disponuje 3 auty (2 cisterny). Budova hasičárny je v centru obce při cestě do Oparenského údolí. Pro cvičení využívají hasiči hřiště, vodním zdrojem je umělá vodní nádrž („koupaliště“). Profesionální sbory jsou nejbližší v Lovosicích a Litoměřicích.

Hasiči mají pro tak malou obec velký význam jak z důvodu zajištění požární ochrany obce ze zákona, kterou zajišťují i pro střediskovou obec Velemín a jsou zapojeni do Integrovaného záchranného systému, tak proto, že pořádají různé společenské akce (tradičně hasičské plesy a dětské dny).

**Kostely, církve /** Chotiměř patří do farnosti Velemín (vikariát litoměřický). Sama nemá kostel, věřící mají nejbližší do Velemína či Lovosic.

**Hřbitov /** Hřbitov je situován při silnici na Dobkovičky v odloučené poloze od obce. Je novodobě založen, na mapě stabilního katastru ještě nefiguruje, pochází až z první poloviny 20. století. Na náhrobcích se vyskytují nejstarší data ze 30. let (snad 1937). Hřbitov má dostatečné plošné rezervy.

**Kultura / Místní knihovna /** Sídlí v budově obecního úřadu. Má 1 330 svazků, otevřeno jednu hodinu v týdnu. Dostupné je bezplatné připojení k internetu. **Jiná zařízení /** Ke společenským akcím jsou využívány dostupné možnosti, kterých není mnoho: hospoda, posezení a klubovna za obecním úřadem, hřiště apod. Dříve užívaný sál byl v restitucích navrácen původním majitelům.

**Sport /** Pro venkovní sportovní aktivity slouží malé univerzální hřiště v ulici nad obecním úřadem, vybavené i stolem pro tenis. Velké fotbalové hřiště je situováno severně od zástavby obce. V těch místech je také požární nádrž, jež by mohla být využitelná jako neregulérní koupaliště.

**Obchod, stravování /** Obchod se smíšeným zbožím býval na staré návsi, je uzavřen. Hostinec (U Kotrbů) stojí v sousedství obecního úřadu na hlavní křižovatce v obci. Hospoda poj-

me asi 50 osob, je tam kulečník, také venkovní posezení s krbem. V současné době je v rekonstrukci tradiční restaurace Černodolský mlýn (též nazývaný Černý mlýn) v Oparenském údolí.

**Spolky / Hasiči /** Dobrovolní hasiči a jejich sbor už byli zmíněni výše. Jsou jediným činným spolkem v obci.

Technická infrastruktura

*Vodní hospodářství*

*Vodní toky a plochy*

Řešeným územím protéká několik drobných vodotečí: největší Milešovský potok tvoří jižní hranici správního území Chotiměře. Do něho se z levé strany vlévá Dobkovický potok, posílený přítoky – Chotiměřským potokem a další nepojmenovanou vodotečí. Vodohospodářsky nejsou významné.

Na Chotiměřském potoce je několik drobnějších vodních nádrží; největší, retenční vodní nádrž, je severně od zastavěného území obce na bezejmenném toku. Všechny nádrže jsou významnými krajinnými prvky ze zákona. Jejich hlavním přínosem je nadlepšování průtoku v sušším období.

*Zásobování pitnou vodou*

Obec Chotiměř je připojena ze skupinového vodovodu Velemín (SK-LT.020.5), který zásobuje Velemín, Bílý Újezd a Chotiměř z vrtu + ÚV Velemín a ze zářezů v Bílém Újezdu. Ze zdroje pitné vody – zářezy Bílý Újezd – je pitná voda přiváděna do vodojemu Bílý Újezd 50 m<sup>3</sup> (353,76/250,85), z kterého je přepouštěna do vodojemu Velemín a zásobním řadem DN 80 je dopravována do obce Bílý Újezd a dále do Chotiměře. Na zásobní síť je napojeno 100 % obyvatel. Vodovod je v majetku obce Chotiměř, provozovatelem je KS Velemín, s. r. o. Systém zásobení obce Chotiměř se nebude v budoucnosti měnit.

Pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou jsou vytipovány podzemní zdroje Vlastislav Kaple a Velké Žernoseky. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den/obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a. s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. (Citováno z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.)

*Kanalizace a čištění odpadních vod*

V obci Chotiměř není v současnosti vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v septicích, přepady ze septiků odtékají do dešťové kanalizace (45 %) a do vodoteče (15 %). Dále jsou zachycovány v bezodtokových jímkách (40 %), odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. V obci bylo od roku 1970 postupně vybudováno několik stok dešťové kanalizace, do které jsou zaústěny i přepady od septiků. Stoky jsou z betonových trub DN 300–500 mm, mají dostatečný spád, ale jsou většinou ve špatném technickém stavu a nevyhovují dnešním nárokům na odvádění splaškových vod. Dešťové vody z kanalizace jsou vypouštěny do místní vodoteče (vlévá se do Milešovského potoka). Kanalizace je v majetku obce Chotiměř. (Citováno z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.)

Obec má z r. 1991 vypracován projekt vodovodu, kanalizace a ČOV. Vodovod je již realizován. Projektantem byla firma ALEX-ISS, Litoměřice. V roce 1996 byla zpracována nová dokumentace (HAMPL EVS, Ústí nad Labem), která je pouze úpravou původního projektu. Úprava se týká je části objektů ČOV. Základní údaje o stavbě podle této úpravy: ČOV je určena pro likvidaci odpadních vod z obce. Splašky jsou přivedeny gravitačně stokou „A“ z PVC DN 300. Kapacita ČOV je pro 300 obyvatel obce, v přepočtu je to 34 m<sup>3</sup> odpadních vod za den a 14 kg BSK/den. Technologická linka je sestavena ze štěrbínové nádrže, anoxické a oxické zóny pro redukci znečištění a vertikálního dosazováku pro separaci kalu. Jako kalojem slouží kalový prostor štěrbínové nádrže. Pro možnost zpracování kalu je navrženo kontejnerové kalové pole. Dočištění vypouštěné vody probíhá v pískovém filtru.

V obci Chotiměř je uvažováno s výstavbou gravitačního kanalizačního systému, který bude kombinovat splaškovou kanalizaci s úsekem kanalizace jednotné, využívající stávající kanalizaci dešťovou (s oddělovací komorou) – necelých 30 % sítě bude tvořit na jednotnou kanalizaci zrekonstruovaná dešťová kanalizace – kamenina DN 300, délky cca 0,5 km. Splašková kanalizace bude tvořit cca 70 % sítě v délce 1,2 km a bude vybudována z plastových kanalizačních trub DN 300. Celková délka kanalizační sítě bude tedy přibližně 1,7 km. (Citováno z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.)

V úvaze jsou ještě možnosti využít ČOV Chotiměř pro čištění odpadních vod i z Hrušovky a Dobkoviček (pro ně ovšem územní plán Velemína navrhuje vlastní čistírnu). Variantně lze také plochu ČOV, jako nejnižšího místa pro gravitační kanalizační systém, využít pro zřízení čerpací stanice, odkud by se splašková voda výtlakem odvedla na kótu, z níž by mohla gravitačně být odváděna na čistírnu ve Velemíně. Toto řešení je ale finančně náročnější, není ověřena trasa výtlaku a další gravitační stoky ani majetkové poměry pozemků na trase. Není tedy příliš pravděpodobná, ale plocha technické infrastruktury umístění čerpací stanice umožňuje.

Čistírna odpadních vod je projektována na 300 obyvatel (projekt pochází z poloviny 90. let, kdy obec měla cca 240 obyvatel), kterých už obec dosáhla. Je pravděpodobný i další rozvoj.

Zastavitelné plochy pojmu až 30 rodinných domů. Při průměrné obloženosti 2,5 obyvatel na dům by v obci mohlo přibýt cca 75 osob, celkově by obec mohla dosáhnout 360–380 obyvatel.

Proto by měla být v případě realizace ČOV zvažována zvolená technologie, tak aby byla možná intenzifikace čištění, přidání další technologické jednotky atp., aby bylo možné reagovat na případné přírůstky v počtech obyvatel. Napojení na kanalizaci bude u všech nových domů samozřejmostí, pokud už bude vybudována. Pokud by došlo nejprve k výstavbě nových domů, pak u soustředěnějších lokalit se dá očekávat vybudování skupinové čistírny a tyto domy by se pak na centrální čištění už asi nepřepojily, jednotlivé domy (menší lokality) budou likvidovat individuálně (jímky, čistírny) a po realizaci čistírny by se patrně na síť napojily.

## *Energetika*

### *Elektrická energie*

Území Chotiměře obsluhuje vedení vysokého napětí 22 kV. Údaje o trafostanicích jsou převzaty z průzkumů v terénu, grafický průběh vedení pochází z územněanalytických podkladů. Rozvodná síť po obci je provedena venkovním NN vedením.

číslo	poznámka
LT 0487 (22/0,4 kV)	příhradová



číslo	poznámka
LT 0332(22/0,4 kV)	příhradová

V návrhu lze směrně počítat s výstavbou cca 65 nových rodinných domů. Konkrétní záměry investorů nejsou známy. Obecně se proto předpokládá stupeň elektrizace B2 (tedy základní A, kdy elektrické energie je užito k osvětlení a připojení běžných domácích spotřebičů do zásuvky, a navíc je elektrické energie užito k vaření a k ohřevu teplé užitkové vody). K vytápění, případně i ohřevu teplé užitkové vody, bude využito plynu.

Menší zastavitelné plochy budou napojeny na stávající rozvodnou síť. Největší zastavitelná plocha Z4 leží v blízkosti stávající trafostanice, která může být rekonstruována, posílena tak, aby pokryla potřeby lokality, případně v rámci plochy bude umístěna trafostanice nová.

### *Plyn*

Územím obce (severně od trati) prochází trasa vysokotlakého plynovodu, z níž se odpojuje větve k regulační stanici (severně od trati při cestě k Hrušovce). Středotlaký rozvod je pak rozveden po celém zastavěném území obce a rozvod pokračuje dále do Dobkoviček a dalších obcí.

### *Spoje a ostatní sítě*

Telefonizace obce je zajištěna zařízeními Telefoniky O<sub>2</sub>. Kabelový televizní rozvod v obci není zaveden. Po zastavěném území obce je rozveden obecní rozhlas.

Územím obce prochází dálkový spojový kabel firmy O2. Je zakreslen ve výkresech A3 a B1.

Střední částí katastrálního území Chotiměře procházejí dvě trasy radioreléového paprsku (z vrcholu Milešovky). Radioreléové paprsky jsou převzaty z územněanalytických podkladů a jsou zakresleny ve výkresech A3 a B1.

Území obce je pokryto veřejným osvětlením (sdružené sloupy pro el. vedení i veřejný rozhlas), rozvody a zařízeními spojů. Do těchto sítí budou postupně připojovány nově stavěné objekty v zastavitelných plochách, tak jak jsou vymezeny územním plánem.

### *Nakládání s odpady*

Řídí se místně platnou obecně závaznou vyhláškou vydanou obcí. Je řešen odvoz směsného komunálního odpadu na regionální skládku, ale také všech speciálních odpadů: na vyhrazených místech jsou v obci soustředěny kontejnery na tříděný odpad (plasty, papír, sklo), dostupné jsou velkoobjemové kontejnery, je možnost objednat likvidaci stavební sutě a pneumatik, pravidelně je svážen i nebezpečný odpad. Sběrný dvůr je provozován v blízkém Velemíně, v Chotiměři se zřizovat neplánuje.

Odpad z vegetace (biodegradabilní odpad) si majitelé pozemků zajišťují sami na svých pozemcích.

Pokud jde o hnůj, který ze živočišné výroby produkuje farma, je zužitkován na polích, jež farma obhospodařuje, ukládá se na polních hnojištích a pak rozváží.

## Dopravní infrastruktura

### *Silniční síť*

Obcí prochází silnice III. třídy č. 24722, která ji napojuje na nadřazenou komunikační síť, a to na západě ve Velemíně na silnici I. třídy I/8 (Lovosice–Teplice) a na západě v Prackovicích na silnici I/30 (Lovosice–Ústí nad Labem). Od silnice III/24722 se odpojuje silnice do Dobkoviček (č. 24725). Vztah k Chotiměři má také silnice III. třídy č. 25832, která začíná ve Velemíně na téže křižovatce s I/8, prochází Bílým Újezdem a Hrušovkou, kde je možné se na ni napojit z Chotiměře místní komunikací, a vede dále na Řehlovice.

V jižní a jihovýchodní části území Chotiměře se v současné době staví průtah dálnice D8. Jde o úsek 0805 Lovosice (návaznost na funkční D8) – Řehlovice (vazba na funkční úsek do Ústí nad Labem a Německa) v délce 16,4 km. Do provozu by měl být úsek podle údajů ŘSD uveden v období mezi lety 2009 a 2011. Nad Bílinkou u Velemína je plánován sjezd na stávající silnici první třídy I/8. Na území Chotiměře přichází dálnice od jihu, kde mostem překonává Oparenské údolí, další mostní stavba překonává tok Chotiměřského potoka a cestu do údolí a další most je v místech křížení s historickou trasou cesty do Malých Žernosek.

Do této silniční sítě územní plán nezasahuje, přebírá ji, nové silnice nenavrhuje. Pokud tato silniční síť vykazuje závady (zejména v průtahu zastavěným územím obce), pak jsou technického charakteru, neřešitelné územním plánem, ale jinými, technickými opatřeními.

### *Místní komunikace*

Na základní silniční síť navazuje systém místních komunikací (v obytných částech obce většinou zpevněných s asfaltovým povrchem) a na ně navazujících účelových (zemědělských) cest.

Nejvýznamnější místní komunikace, které propojují zastavěné území obce s jinými částmi obce, případně obcemi sousedními, jsou dvě: jedna se odpojuje ze silnice III/24722 a vede k pile a k nádraží až, podél trati, k železničnímu přejezdu, resp. křižovatce s Českou ulicí. Druhá je Česká ulice a její pokračování přes železniční trať až do Hrušovky, kde se napojuje na silnici č. 25832.

Další, historická trasa vede ze staré návsi přes dříve zemědělský areál, podchází dálnici a vede do Malých Žernosek. Zčásti jde o místní obslužnou komunikaci, která dále má spíše charakter účelové komunikace. Její význam je velmi potlačen jednak tím, že prochází uzavřeným areálem, jednak stavbou dálnice, která ji dočasně přerušila. V budoucnu by ale mohlo opět jít o využívanou cestu, pro turisty, cykloturisty apod.

V územním plánu nejsou explicitně navrhovány nové komunikace. Jejich přesné trasování, profil a další parametry jsou věcí podrobnější, projektové dokumentace. Proto jsou zde navržena veřejná prostranství, jejichž součástí budou místní obslužné komunikace. Toto veřejné prostranství je buď vyjádřeno a navrženo explicitně (plocha Z12 a Z13), nebo je součástí zvl. větších rozvojových lokalit, zastavitelných ploch (Z6, Z10). Může být zahrnuto i v dalších plochách (Z3).

Základní princip dopravního napojení plochy Z6 na místní komunikaci a obslužení jednotlivých pozemků rodinných domů bude prověřen v územní studii. Detailní řešení bude obsahovat ale až projektová dokumentace (k územnímu řízení a stavebnímu povolení). Územní plán by podrobnějším návrhem příliš determinoval budoucí řešení. Územní plán jako „přípravu“ vymezuje plochu Z13, která zajišťuje dopravní přístup téměř ke všem pozemkům zahrnutým

v ploše Z6. Přesné trasování místních komunikací souvisejících s plochou Z6 ale prověří až územní studie.

Studie bude řešit také rozšíření místní obslužné komunikace. Zejména jde o úsek kolem vodní nádrže, kde v rámci plochy Z6 musí být zřízena dobře dimenzovaná přístupová komunikace, která bude mít význam i v budoucnosti v případě rozšíření zástavby apod. Jde o to, aby tento úsek komunikace nebyl v budoucnu limitem. Velkou péčí šířkovým poměrům je třeba věnovat i dnešní ulici odpojující se od „České ulice“, zvl. v úseku levotočivé zatáčky k nádrži. Poměry parcel, šířek apod. jsou z mapových podkladů ne zcela jasné.

### *Účelové komunikace*

Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému provozu při obsluze zemědělského nebo lesního fondu však slouží i silnice III. tř. a místní komunikace.

Účelové komunikace v řešeném území mají různý charakter a zařídění. Většinou jde o klasické nezpevněné polní cesty. Průjezdny jsou pouze se zvýšenou opatrností nebo odpovídající technikou. Kategorie těchto cest je P3,00–3,5/30.

Mezi účelové komunikace náleží i zpevněné komunikace uvnitř areálů, povrch tvoří asfaltobeton, beton nebo prefabrikáty. Kategorie těchto komunikací je proměnná, od odpovídajících MO 6–7,00/30 po P 3,50/30.

### *Parkování a odstavení vozidel*

U obecního úřadu jsou vymezena místa k parkování, na dalších místech (náves) jsou také příhodná, i když nevymezená místa pro odstavení vozidel. Jinak je tolerováno odstavení vozidel při okrajích komunikací, i když vzhledem k šířím komunikací je to v rozporu s obecnou úpravou silničního provozu.

Pro následný rozvoj a dostavbu je nutné zapracovat do regulačních podmínek výstavbu potřebného počtu parkovacích míst dle ČSN 73 6110 pro dané provozovny nebo zařízení a u nových RD zapracovat do regulačních podmínek minimálně jedno garážové stání a další rezervní plochu pro odstavení dalšího vozidla. Další parkovací místa pro návštěvníky je třeba zřídit i v uličních profilech.

### *Pěší a cyklistická doprava*

Pohyb pěších se odehrává po vyhrazených chodnících, ale také po místních komunikacích, pokud nejsou vybaveny chodníkem. Průtah silnice III. třídy má jednostranný chodník, nová ulice chodník po obou stranách, některé jiné veřejné prostory mají bezchodníkovou úpravu. Speciálně chodcům (příp. cyklistům) slouží dvě komunikace: 1. přístupová trasa k nádraží (zbudovaná nedávno, má zpevněný povrch a je vybavena veřejným osvětlením), 2. cesta do Oparenského údolí (přínejmenším v části – bude eventuálně potřebovat úpravu, aby mohla zajistit přístup k čistírně odpadních vod, je nezpevněná a má velký podélný sklon). Pohybu pěších dobře slouží i další (účelové polní) cesty v krajině.

Železniční stanice bývají často východištěm pro turistické cesty Českým středohořím, a tak je pochopitelné, že trasování turistických tras Klubu českých turistů toto zohledňuje. Chotiměří prochází zelená značená turistická trasa, která vychází z centra Velemína po silnici III. třídy směrem k Chotiměří, po půl kilometru odbočuje na komunikaci k pile a k nádraží, odkud po pěší stezce schází ke vsi, do jejího centra, pak odbočuje k jihu do Oparenského údolí.

U Černého mlýna se setkává s trasou značenou modře, která údolím prošla už od Velemína a která se pak odklání do Oparna a míří na Lovoš. Zato zelená značka pokračuje Oparenským údolím až do centra Malých Žernosek a k vlakové stanici v Litochovicích.

Území Českého středohoří je atraktivní pro cykloturisty, byť svými převýšeními náročné. Samotná Chotiměř není zřejmě součástí sítě cyklistických značených cest. Alespoň údaje různých mapových zdrojů se poměrně odlišují. Podle cykloserveru (využívá mapy ShoCart) přichází od jihu do Oparenského údolí značená cykloturistická trasa č. 25. Ostatní trasy jsou sice neznačené, ale uvádí jich veliké množství. V jiných zdrojích je ještě značena trasa od Milešova přes Velemín a Hrušovku dále k severu číslem 8858. Orientační mapa přímo v obci obě zmíněné cyklotrasy také uvádí a mezi ně umísťuje okruh, cyklotrasu Oparenským údolím, jejíž severní větev vede z Velemína po silnici III. třídy do centra Chotiměře a odtud po cestě k jihu do Oparenského údolí až k Černému mlýnu, kde se napojuje na značenou cyklotrasu (č. 25); jižní větev okruhu se ve Velemíně odpojuje k jihu přímo do údolí, jímž prochází opět až k Černému mlýnu. V jiných zdrojích je ovšem trasa z Velemína uváděna nikoliv po silnici, ale s odbočkou přes pilu k nádraží a pak po nově vybudované cestě od nádraží do vsi. Tato trasa je patrně v současné době klidnější (výstavba dálnice D8 zatěžuje silnici množstvím nákladních aut), ale v budoucnu by bylo vedení po silnici atraktivnější, neboť poskytuje při příjezdu k obci celkový panoramatický pohled (v místech od výklenkové kapličky).

Zmíněná cyklotrasa č. 25 je sledována i v ZÚR ÚK, a tak je jako návrhová zapracována i do územního plánu.

#### *Autobusová doprava*

Obec obsluhuje autobusová linka č. 552664 Lovosice–Vchynice–Velemín–Dobkovičky, kterou provozuje Dopravní podnik měst Chomutova a Jirkova, a. s. Spoje jezdí výhradně v pracovní dny. Z Chotiměře odjíždějí tři spoje (jeden ranní, jeden polední, jeden odpoledne), tentýž autobus zajišťuje i opačný směr z Lovosic (v Dobkovičkách se otáčí a vrací do Lovosic).

#### *Železniční doprava*

Obcí prochází železniční dráha, a to jednokolejná neelektrifikovaná trať číslo 097 Lovosice–Teplice v Čechách. V odloučené poloze od zástavby obce je železniční stanice Chotiměř. Denně zde staví cca 8 spojů v každém směru. Časné ranní spoje jsou určeny pro dopravu do zaměstnání a jezdí jen v pracovní dny. Na trati jezdí pouze vlaky osobní, některé spoje deklarují možnost přepravy jízdních kol.

#### *Veřejná prostranství*

Podle stavebního zákona se veřejnou infrastrukturou rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení – které již jsou obsaženy v předchozích bodech – a dále veřejná prostranství. Podle zákona o obcích jsou veřejnými prostranstvími prostory jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, které jsou přístupné každému bez omezení. Jde především o prostory vázané ke komunikacím, případně objektům občanské vybavenosti. V Chotiměři jde tedy zejména o prostory historické návsi s kapličkou a prostory u hasičské zbrojnice a nádrže v obci.

Nové veřejné prostranství se navrhuje jen jedno, a to plocha Z12 (pro obsluhu plochy Z11). Další veřejná prostranství hl. s dopravní funkcí budou součástí větších lokalit (Z6 – bude ověřeno i územní studií, Z10 a Z3).

## 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů

### Koncepce uspořádání krajiny

Charakter krajiny je jednoznačný: zhruba stejnou měrou se na okolní krajinu podílejí orná půda a ovocné sady. Desetinou rozlohy se pak uplatňují plochy lesa a ostatní plochy.

<i>druh pozemku</i>	<i>hektary</i>	<i>procenta</i>
orná půda	133	38 %
zahrady	6	2 %
ovocný sad	108	32 %
trvalý travní porost	17	5 %
lesní půda	26	8 %
vodní plochy	6	2 %
zastavěná plocha a nádvoří	7	2 %
ostatní plochy	39	11 %
<b>celkem</b>	<b>342</b>	<b>100 %</b>

Podle zařazení do bonitovaných půdně ekologických jednotek se vyskytují půdy zařaditelné do všech pěti tříd ochrany. Do nejlepší kategorie, tj. 1. třídy ochrany, náleží téměř pětina půdy – zejména jde o centrální území související se zastavěným územím obce. Hojně jsou zastoupeny i půdy s 2. třídou ochrany (27 %).

- 1. ....19 %
- 2. ....27 %
- 3. ....11 %
- 4. ....31 %
- 5. ....12 %

Dalším číselným údajem, který dokáže charakterizovat krajinu, je tzv. koeficient ekologické stability, který poměruje stabilní a nestabilní krajinotvorné prvky. Jde o nejjednodušší způsob výpočtu, který nezohledňuje hodnocení konkrétního stavu těchto prvků. Sofistikovanější varianty také pracují s váhami jednotlivých prvků.

$KES = \frac{\text{stabilní ekosystémy}}{\text{nestabilní ekosystémy}} = \frac{\text{lesní půda (26 ha) + vodní plochy (6 ha) + trvalé travní porosty (17 ha) + sady (108 ha) + zahrady (6 ha)}}{\text{orná půda (133 ha) + zastavěné plochy a nádvoří (7 ha) + ostatní plochy (39 ha)}} = 0,9$ . Hodnota 0,9 je hraniční mezi krajinou intenzivně využívanou a kulturní krajinou v relativním souladu.

Pokud by se – podle jiného způsobu výpočtu – nebraly v úvahu zahrady a ostatní plochy, pak výsledná hodnota 1,12 charakterizuje vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energo-materiálových vkladů.

Návrh tuto skladbu krajiny respektuje a prakticky celé nezastavěné území obce zařazuje mezi plochy smíšené nezastavěného území, které umožňují širokou škálu chování v krajině.

### Územní systém ekologické stability

Pro katastrální území Chotiměře, Dobkoviček, Litochovic nad Labem a Kletečné zpracoval v prosinci 1996 projekční ateliér Rothbauer I. M., Ústí nad Labem, plán územního systému ekologické stability krajiny, který podrobněji rozpracoval a zpřesnil příslušné území předcházejícího generelu ÚSES Milešovského středohoří. Zároveň zohlednil významné změny na nadregionální a regionální úrovni vyplývající ze schválené verze ÚSES v ÚPN VÚC Litoměřicko (Usnesení vlády ČR č. 110 ze dne 7. února 1996) a z celostátního ÚTP Nadregionální a regionální ÚSES ČR. (ÚPN VÚC Litoměřicko byl aktualizován v souvislosti s novým stavebním zákonem a upravená verze platí od 1. 1. 2007.) Nejnovější dokument, který shrnuje problematiku, jsou územněanalytické podklady ORP Lovosicko a v úrovni nadregionálního a regionálního SES pak ZÚR ÚK.

Řešení územního systému ekologické stability ve čtyřech předmětných katastrálních územích se odvíjí od nadregionálních prvků, které sem výrazně zasahují. Především je to nadregionální biocentrum Milešovka, jehož část obsahuje celý masiv Kletečné, včetně Hrušovského vrchu. Dále jsou to nadregionální biokoridory Českého středohoří procházející v řešeném území od Hrušovského vrchu přes regionální biocentrum Kubačka za severní hranici okresu a proponovaný nadregionální biokoridor Labe na východní hranici řešeného území. Jeho součástí je i regionální biocentrum Litochovické skály – levobřežní část Porta Bohemica. Třetím regionálním prvkem tangujícím řešené území je regionální biokoridor Oparenské údolí spojující regionální biocentra Ostrý a Lovoš ležící mimo řešené území. Lokální úroveň je reprezentována biocentry Chloumek a Doubrava nad Litochovicemi, včetně jejich biokoridorového propojení na Kubačku a Litochovické skály.

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

Vymezení biokoridorů a biocenter v okolí (na správním území Velemína) je uvedeno v odůvodnění v koordinačním výkresu (B1).

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

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

### Prostupnost krajiny

Krajina kolem Chotiměře je velmi dobře přehledná. Prostupná, resp. přístupná je po účelových zemědělských cestách. Jedinou bariérou v pohybu jsou liniové dopravní stavby – železnice a dálnice D8. Obě ovšem mají řešeno křížení s pozemními komunikacemi, takže jsou překonatelné. Jiné zábrany prostupnosti zde nejsou.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Územím obce procházejí jen místní drobné toky, jež nemají vyhlášeno záplavové území. To ovšem nevylučuje, že nemohou nastat místní záplavy při velkých přívalových deštích. Krajina má však vysoký podíl ploch s retenční schopností (sady) a pole většinou nemají charakter velkých monokulturních lánů, jsou členěny do menších ploch, což působí příznivě při velkých deštích.

Speciální protierozní opatření se nenavrhují – protierozně působící především plochy sadů a členění polí. Odvodnění rozsáhlých zpevněných ploch dálnice D8 je řešeno v rámci stavby. Není tedy potřeba protierozních opatření. Pokud by bylo nutné, mohou vzniknout např. v rámci pozemkových úprav. Územní plán svými regulativy taková opatření umožňuje.

Rekreace

Krajina nenese atributy rekreačního využívání s výjimkou turistiky (cesty z Velemína do Opařenského údolí) a cykloturistiky (po běžných komunikacích). Žádné jiné formy rekreačního využití krajiny se nepředpokládají.

Dobývání nerostů

Problematika dobývání nerostů se obce Chotiměř netýká – na jejím území nejsou chráněná ložisková území, dobývací prostory ani jiná činnost spjatá s dobýváním nerostů.

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách**

Stanovení podmínek pro využití ploch

Pro územní plán Chotiměře bylo definováno 13 typů ploch s rozdílným způsobem využití. U každé plochy je definován její účel, hlavní využití, případně přípustné či podmíněně přípustné využití. Jiné, neuvedené využití není možné.

Většina ploch důsledně vychází z ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. (paragrafy 4 až 19), některé jsou stanoveny nově. V následujícím přehledu jsou u nových ploch uvedeny důvody, proč jsou vymezeny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4–19 vyhlášky.

*Plochy bydlení B* – podle vyhlášky s případnými úpravami. Do této kategorie je zahrnuta jak stávající zástavba obce, tak navržené zastavitelné plochy. K obecným regulativům platným pro všechny plochy jsou přidány speciální regulativy platné jen pro určitou rozvojovou lokalitu/zastavitelnou plochu, tak jak vyplývají ze stanovisek dotčených orgánů. Konkrétně jde o lokality Z3 (Správa CHKO stanovila zastavitelnost jen v části plochy, zbytek je využitelný pro zahrady), Z4 (Správa CHKO stanovila maximální podlažnost a Centrum dopravního výzkumu režim v blízkosti dráhy, tak aby si stavebník na provozovateli dráhy nenáročoval opatření, zejm. protihluková, proti dopadům provozu na železnici) a Z11 (kde ze stanoviska Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje vyplývá podmínka zpracování akustické studie nebo měření hluku pro obytné lokality v blízkosti dálnice D8 – ostatní lokality jsou ve vzdálených po-

lohách, za terénními vlnami nebo kryty stávající zástavbou, takže se podmínka týká jen lokality D11, která je nejbližší trase dálnice).

*Plochy občanského vybavení OV* – podle vyhlášky, jen sport a hřbitovy jsou vyjmuty do speciální podkategorie a je připuštěno i bydlení (například v případě zřízení bytové jednotky v domě občanské vybavenosti). Takto jsou vymezeny tři plochy – plocha, na níž stojí obecní úřad a hospoda, plocha s mateřskou školkou a víceúčelovým hřištěm a plocha s hasičskou zbrojnicí.

*Plochy občanského vybavení – sport OS* – podle vyhlášky. Jde o podkategorii ploch občanského vybavení. Do této kategorie je zahrnut pozemek hřiště. Územní plán navrhuje rozšíření plochy sportu, protože na severní straně byla oddělena část parcely pro bydlení (podle dělení pozemkového katastru).

*Plochy občanského vybavení – hřbitov OH* – podle vyhlášky. Jde o podkategorii ploch občanského vybavení.

*Plochy veřejných prostranství PV* – podle vyhlášky.

*Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS* – podle vyhlášky s případnými úpravami.

*Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy DZ* – podle vyhlášky.

*Plochy technické infrastruktury TI* – podle vyhlášky s případnými úpravami.

*Plochy výroby a skladování VS* – podle vyhlášky s případnými úpravami, které spočívají ve „změkčení“ charakteru plochy, přidána byla možnost umístění služeb, administrativy i služebního bydlení aj.

*Plochy vodní a vodohospodářské W* – podle vyhlášky.

*Plochy smíšené nezastavěného území NS* – podle vyhlášky s případnými úpravami.

*Plochy přírodní NP* – podle vyhlášky.

*Plochy lesní NL* – podle vyhlášky.

Pozn.: Pro přehlednější čtení mapy jsou z plochy NS vyčleněny zvlášť plochy lesní a rozsáhlejší plochy vodní a vodohospodářské, přestože regulativy je v těchto plochách také připouštějí.

#### Základní podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání ponechává územní plán v celkem benevolentní rovině. U nejčastěji zastoupených ploch jsou základní prostorové regulativy stanoveny, u ostatních je zdůrazněna vazba na kontext (prostorový, historický, tematický apod.). Velký díl odpovědnosti je ponechán na projektantovi a na schvalujícím stavebním úřadu, tak aby ve své práci a svých rozhodnutích uměřeně reagovali na kontext přírodní i okolní zástavby.

Plochy bydlení jsou z hlediska prostorového uspořádání rozděleny na ty, které leží v zastavěném území, a na nově vymezené zastavitelné plochy.

Zastavěné území je velmi různorodé – od malých přízemních domků po velmi rozložitě a objemně usedlosti. Proto je obtížné předepsat zde prostorový regulativ – jediným imperativem je dodržení kontextu.

Zastavitelné plochy mají předepsanou typologii (rodinné domy, příp. dvojdomy), minimální rozlohu pozemku a procento zastavění.



Doplňující podmínky prostorového uspořádání, vyplývající ze stanoviska CHKO, jsou uplatněna pro plochy Z3 (lokalizace zástavby a nezastavitelnost určité části lokality) a Z4 (podlažnost).

K regulativům také přispívá vymezení plochy, která bude ověřena územní studií.

Určitým vodítkem pro prostorové řešení může být také popis jednotlivých zastavitelných ploch uvedený výše v kapitole B.3.3.

#### Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Chotiměř je zapracována do materiálu Hodnocení krajinného rázu Českého středohoří (J. Kinský, 2000), kde je zahrnuta do krajinného celku č. 36 „Velemínsko“. Jsou zde formulovány tyto doporučující regulativy směřující k ochraně krajinného rázu: „Kromě prostoru návsi lze přistupovat v ostatních částech obce k posuzování návrhů na výstavbu benevolentněji. Výškový limit: dvě nadzemní podlaží (při okrajích sídla spíše přízemní objekty), bez rovných střech.“ V této dikci jsou také udrženy prostorové regulativy navržené územním plánem.

Nejvýznamnějším zásahem do krajinného rázu je stavba dálnice D8. Územní plán Chotiměře ji však přebírá jako už rozestavěnou stavbu, která v procesu svého schvalování prošla procedurami hodnocení vlivu na životní prostředí atd. a je bezpředmětné v rámci územního plánu jediné obce na trase dálnice nějaký takový proces opakovat.

### **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejný zájem je v územním plánu vyjádřen různými způsoby (např. regulativy jednotlivých ploch, respektováním limitů a hodnot atp.). Významným institutem jsou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Na pozemky pro ně má obec (kraj, stát) předkupní právo. Mezi stavby, pro které lze pozemky i vyvlastňovat, byly zařazeny jen ty zcela nejdůležitější, a to plocha dálnice D8 (WD1), třebaže je už ve výstavbě, ale stavba ještě není dokončena, a plocha pro čistírnu odpadních vod (WT1), včetně tras kanalizačních stok (WT2), což jsou pro obec zcela klíčové stavby technické infrastruktury, jejichž důležitost je mimořádná a jejichž realizace velmi změní poměry v obci. Veřejně prospěšné opatření se neurčuje.

### **8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Ostatní veřejně prospěšné stavby, které nepodléhají režimu vyvlastnění, ale pro jejichž pozemky lze uplatnit předkupní právo, se týkají dopravní infrastruktury (WD) a dále rozšíření plochy občanského vybavení – sportu (WS). Jde o stavby, které budou v majetku obce, proto také předkupní právo na jejich pozemku se určuje ve prospěch obce.

## 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

---

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nezpracovávalo, žádána kompenzační opatření určena nebyla.

## 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

---

Povinnost pořízení a zpracování územní studie se uvaluje na největší rozvojovou plochu v obci, a to zastavitelnou plochu Z6 společně s plochou veřejného prostranství Z13.

Mělo by se tím zabránit situacím, kdy majitel uspokojuje své vlastní potřeby bez ohledu na to, jak je budou moci uspokojovat majitelé dalších, navazujících pozemků. Studie by měla v jakkoli jednoduché formě prověřit využití území, vymežit zastavitelné pozemky, stanovit podmínky umístění staveb, vymežit veřejná prostranství včetně dopravního řešení, koncepčně vyřešit umístění a koordinaci inženýrských sítí, zvážit umístění dalších prvků veřejné infrastruktury. Měla by řešit návaznosti i na okolí, tedy na plochy bezprostředně sousedící, třebaže nejsou zahrnuty do ploch, pro něž je územní studie předepsána. Jde jednak o okolí vodní nádrže, kde by měl vzniknout slušně dimenzovaný „předprostor“, dále dbát na sousedství vzrostlé zeleně při jihovýchodní straně lokality a na severu podél vodoteče a také návaznost na zastavěné území, zejm. z něho vybíhající zahradu, a zvážit, které plochy v zastavěném území jsou nejspíše využitelné pro umístění staveb pro bydlení a návrh plochy Z6 uzpůsobit tak, aby toto využití bylo možné. Speciálně je třeba se zabývat plochou Z13, která v původním návrhu pro společné jednání měla šířku jen pro komunikaci (nedosahovala až k potoku). Dotčený orgán ve svém stanovisku, vzhledem k nemožnosti tak úzký proužek zeleně zemědělsky obhospodařovat, doporučil plochu Z13 rozšířit až k vodoteči. Část plochy tedy bude využita pro obslužnou komunikaci (pokud ovšem studie neprokáže vhodnost jiného řešení – kdy by komunikace procházela plochou Z6) a část pro veřejnou zeleň a zajištění přístupu k vodoteči.

Poznámka: vypracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 stavebního zákona), projektant musí mít autorizaci.

## 11. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a další požadavky podle zvláštních předpisů

---

Návrh řešení požadavků civilní ochrany dle vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., v souladu s vyhláškou MMR č. 135/2001 Sb.:

- a) *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:* Území obce není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Záplavové území (dle zákona o vodách) nebylo vyhlášeno.
- b) *Zóny havarijního plánování:* V obci se nestanovují plochy pro potřeby zón havarijního plánování.
- c) *Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:* Bude využit především objekt, ve kterém sídlí obecní úřad, event. budova mateřské školy. Další ukrytí dětí i dospělého

obyvatelstva bude v obci řešeno s využitím úkrytů budovaných svépomocí obyvatelstva; mohou být zřízeny improvizované úkryty.

- d) *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:* Na území obce se neplánuje evakuace obyvatel ani v rámci povodňové ochrany, ani z důvodu opatření v okolí jaderných zařízení, ani se zde nenacházejí objekty či zařízení s nebezpečnými látkami, ani zde není zájmový prostor ozbrojených sil. V případě vyhlášení evakuace se bude postupovat podle pokynů evakuačního plánu, v součinnosti obce a orgánů civilní ochrany.
- e) *Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci:* Na území obce není skladován materiál civilní ochrany, v případě potřeby mohou být využity především budovy v majetku obce nebo spravované obcí.
- f) *Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce:* Na území obce se nenacházejí objekty či zařízení s nebezpečnými látkami. Postřikové látky pro sadovnictví jsou uloženy u jednotlivých hospodářů.
- g) *Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:* Při potřebě zpevněných ploch budou využita veřejná prostranství v obci.
- h) *Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:* Na území obce se nenacházejí objekty či zařízení s nebezpečnými látkami.
- i) *Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:* Pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou jsou vytipovány zdroje Vlastislav Kaple a Velké Žernošky. Pitná voda bude dopravována cisternami, lze doplňovat balenou vodou. Užitková voda bude nouzově zajištěna z veřejného vodovodu. Elektrická energie bude získávána z mobilních generátorů.

## 12. Limity využití území

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území. Následující limity stanovené v právních předpisech nebo správních rozhodnutích jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu (pokud je to vzhledem k měřítku výkresu možné).

Ochrana dopravní a technické infrastruktury

Silniční ochranná pásma (podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

	<i>ochranné pásmo</i>
dálnice	100 m od osy přilehlého jízdního pásu
silnice III. třídy a místní komunikace III. třídy	15 m od osy vozovky

Ochranné pásmo drah (podle § 8 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění)

	<i>ochranné pásmo</i>
dráhy státní a regionální	60 m od osy krajní koleje a zároveň min. 30 m od hranic obvodu dráhy

Stavby je třeba umísťovat mimo ochranné pásmo dráhy tak, aby nevznikaly nároky na opatření před nepříznivým účinkem dopravy.

Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení (podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

<i>zásobování elektrickou energií</i>	<i>ochranné pásmo</i>
elektrické vedení VN (1–35 kV)	7 m od krajního vodiče
elektrická stanice (stožárová, z VN 1–52 kV na NN)	7 m

Pozn.: Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní účinnosti územního rozhodnutí. Tzn., že stávající rozvody mají pásmo určeno podle předchozí legislativy (22 kV: 10 m).

Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení (podle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

<i>zásobování plynem</i>	<i>ochranné pásmo</i>
VTL	4 m ochranné pásmo
VTL do DN 250	20 m bezpečnostní pásmo
VTL nad DN 250	40 m bezpečnostní pásmo
VVTL nad 500 mm včetně	200 m bezpečnostní pásmo
VVTL nad 500 mm včetně	4 m ochranné pásmo

Ochranná pásma hygienické ochrany (dle ČSN 75 6081 a dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích)

	<i>ochranné pásmo</i>
veřejný zdroj pitné vody	čtverec 10 × 10 m
vodovodní vedení	1,5 m
čistírna odpadních vod	(100 m)
kanalizační stoka	1,5 m

Ochranné pásmo pohřebiště (dle zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví)

	<i>ochranné pásmo</i>
pohřebiště	min 100 m

Jiná územní omezení podle zvláštních předpisů a jiných

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení. V území Chotiměře je to povinnost souhlasu orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků stavbou do vzdálenosti 50 metrů od hranice lesa podle § 14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Východní cíp území Chotiměře leží v chráněné oblasti přírodní akumulace vod (CHOPAV Severočeská křída).

Ochrana přírody

Významné krajinné prvky v obci nejsou registrovány, nacházejí se zde VKP ze zákona (§ 3 zákona č. 114/1992 Sb.) – lesy a vodní toky.

Celé řešené území se nachází v chráněné krajinné oblasti České středohoří, a to v 2., 3. a 4. zóně ochrany.

V řešeném území není vymezena evropsky významná lokalita ani ptačí oblast, nejsou zde ani další chráněná území, ani památné stromy.

## Ochrana památek

Na území Chotiměře jsou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány tyto památky:

- 46410/5-2060 výklenková kaplička
- 32180/5-2061 venkovská usedlost č. p. 7

Dále se na území obce nacházejí čtyři archeologické lokality:

- Chotiměř – intravilán
- Hrušovka – intravilán vsi a nejbližší okolí
- Chotiměř – vrch Dobrý (náhorní plošina vrchu Dobrý, JV od Chotiměře)
- Oparno + Oparenské údolí (porfyrové lomy v Oparenském údolí, SZ od obce Malé Žernoseky a Z od obce Oparno)

## Záplavová území

Místní vodní toky – Milešovský potok, Dobkovický potok a Chotiměřský potok – nemají záplavové území stanoveno.

## f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

O účelném využití zastavěného území svědčí především statistická data. Dosud jsou dostupná za úroveň obcí jen z cenzu provedeného v roce 2001. Z nich plyne, že v obci se nachází 81 domů (z toho většinou jde o rodinné domy, ale evidují se i domy bytové). Trvale obydlených domů je 67, neobydlených tedy 14. Z těchto neobydlených však jen tři domy jsou nezpůsobilé k obývání – ostatní domy se buď přestavují (2), nebo slouží rekreačnímu nebo přechodnému bydlení (9). Vyplyvá z toho, že stávající domovní a bytový fond je náležitě využíván. Celkem statistika eviduje 87 trvale obydlených bytů, v nichž žije 94 cenzových domácností. Je zde tedy přiměřené soužití domácností ve společném bytě. Průměrně na jeden byt připadá 2,7 obyvatel. Na jednu osobu připadá cca 22 m<sup>2</sup> obytné plochy a přibližně jedna obytná místnost. Jistě by některé nemovitosti mohly být využity intenzivněji, ale obecně lze z těchto čísel odvozovat, že pokud by měl růst počet obyvatel obce, pak tento nárůst musí zajistit nové zastavitelné plochy.

O jisté atraktivitě obce hovoří také stáří bytového fondu. Tato sudetská obec sice po válce trpěla jako mnohé jiné obce odlivem obyvatel, ale přicházeli noví a stavěli si zde nově domy – polovina domů pochází z let 1946–1980. V osmdesátých letech došlo ke stagnaci (jen jeden nový dům), ale devadesátá léta zaznamenala opět zájem o novou výstavbu (12 nových domů).

Ruku v ruce s počty domů pro bydlení se pochopitelně měnil i počet obyvatel. Mezi cenzy let 1930 a 1950 je velký rozdíl (426 vs. 249 obyvatel), ale poválečné počty znovu stoupaly. Sedlo je zřetelné v 90. letech, ale pozdější léta opět zaznamenávají růst. Ten je dán také v 90. letech zaznamenaným výborným indexem stáří, kdy dětská složka populace překonávala počty obyvatel v poprodukčním věku. Do roku 2001 se sice index stáří zhoršil, nicméně počty obou rozhodných složek jsou vyrovnané. Přirozená měna obyvatel může být vnímána optimisticky, stejně tak může být Chotiměř přitažlivá i pro imigranty, a to hned z několika důvodů:

- kvalitní krajinné prostředí – a to navzdory tomu, že se obec nenachází v těch nejkvalitnějších partiích CHKO a také koeficient ekologické stability odhaluje určitou narušenost zdejší krajiny
- existence základní vybavenosti (zejm. školka)
- dobrá dopravní dostupnost větších obcí a měst v okolí
- stávající výrobní areály – spíše jako potenciál vzniku pracovních míst v obci (dosud většina průčeschného obyvatelstva za práci vyjíždí)
- potenciál pro turistiku a rekreaci

Územní plán navrhuje šest lokalit – zastavitelných ploch pro bydlení. V tomto směru může jednak uspokojit aktuální požadavky, jednak – a to se týká větších lokalit (Z6 a Z10) – mít i motivační funkci. Tyto větší lokality vyžadují určitou přinejmenším projekční přípravu svého území en bloc. Celkově navrhované lokality mohou pojmout cca 24 rodinných domů, což je počet úměrný vzhledem k výše uvedeným poměrům v obci. Budou-li plochy vyčerpány, jsou snadno dostupné další lokality (už tímto územním plánem ověřované, ale nakonec vzhledem ke stanoviskům dotčených orgánů vypuštěné), které by změna územního plánu nebo plán nový znovu posoudily.

### B3. NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

#### a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Obě nadřazené dokumentace jsou dále komentovány a je uvedeno, jak byly zapracovány požadavky v nich formulované.

Z ploch a koridorů nadmístního významu ze ZÚR se v územním plánu Chotiměře uplatňuje prakticky jen návrh koridoru pro dálnici.

#### Politika územního rozvoje České republiky 2008

Podle Politiky územního rozvoje 2008 (schválené usnesením vlády ČR v červenci 2009) leží Chotiměř v širším zájmovém území rozvojové osy OS2 (vázané k dopravním koridorům republikového i mezinárodního významu – D8, železnice), pro niž je formulován úkol řešit negativní dopady velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin), a okrajově také v zájmovém území rozvojové oblasti OB6 (s úkolem řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako společně využívaného prostoru, propojujícího obě města). Pro obec Chotiměř s ohledem na rozmístění rozvojových oblastí a os stejně jako z koridorů dopravy a technické infrastruktury definovaných v PÚR vyplývají zvýšené požadavky na změny území vázané na samotnou lokalizaci dálnice D8, ale vzhledem k tomu, že na území není navržen sjezd z dálnice, ta má jen tranzitní charakter, a s ohledem ke kvalitám přírodního prostředí se nepředpokládá ani nenavrhuje rozvoj dalších aktivit vázaných na trasu nadřazené komunikace.

Z Politiky nevyplývají konkrétní úkoly, obecné republikové priority jsou zmíněny v kapitole B3 odst. b – vyhodnocení splnění požadavků zadání.

#### Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Územní plán Chotiměř zohlednil obsah územně plánovací dokumentace vydané krajem, platné v době vypracování návrhu pro společné jednání – velkého územního celku okresu Litoměřice. Územní plán VÚC okresu Litoměřice, který zpracoval Terplan, a. s., Praha, byl schválen usnesením vlády ČR č. 110 ze dne 7. 2. 1996. K 1. 1. 2007 byla z důvodů nového stavebního zákona dokumentace upravena. Pro území obce Chotiměř z ní vyplývá umístění koridoru dálnice D8.

Během pořizování a zpracování územního plánu byly vydány Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti 20. 10. 2011.

ZÚR ÚK stanovují *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území*. V základních prioritách je důraz kladen na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Problematika je komentována v odstavci „Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje“ v kapitole B3 (priorita 1). Žádná z aktivit, pro něž vytváří územní plán podmínky, nepřesahuje mez únosnosti území; trasa dálnice D8 byla z tohoto pohledu posouzena samostatným procesem mimo rámec územního plánu (priorita 2). V oblasti životního prostředí nenavrhuje územní plán žádné stavby ani opatření, které by stav prostředí zhoršovaly, ale také nejsou důvodná opatření vedoucí k zásadnímu ozdravení životního prostředí, náprav škod, revitalizaci toků apod. Tyto priority zejm. cílí na jiná, např.

těžbou postižená území (priority 3, 4, 6). Významným prvkem ve vztahu k životnímu prostředí je jistě dálnice D8, kterou územní plán zapracovává už jako rozestavěnou stavbu. Ve všech ostatních parametrech navrhuje územní plán jen takový rozvoj, který chrání nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území i obecně chráněných území (priorita 5). V oblasti hospodářského rozvoje je možné na obec vztáhnout úvodní prioritu – stávající areály mají v regulativech široké možnosti využití, resp. samotné už se v některých případech vzdálily od původního využití (např. z farmy jsou skladové prostory) a jsou k dispozici pro změny v ekonomické struktuře (priorita 8 a 11). Současné areály jsou stabilizovány a je možná jejich intenzifikace bez nároků na nové zastavitelné plochy (priorita 12). Dále je plněn úkol péče o zemědělskou půdu – zábory jsou minimalizovány, rozvoj těsně navazuje na zastavěné území (priorita 14). Priority rozvojových oblastí, os a specifických oblastí určují pro obce začleněné v rozvojové ose úkol využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů a koncentrovat aktivity do těchto koridorů a tím šetřit nezastavěné území ve volné krajině (priorita 16). Tyto požadavky lze jen těžko vztáhnout na Chotiměř, která spolu s dalšími sousedícími obcemi leží na území CHKO a trasa dálnice D8 je pro ně jen břemenem, tranzitní trasou, která se snaží s co nejmenšími dopady projít předmětným územím, natož na trasu dálnice vázat nějaké další aktivity. Obec není v tomto smyslu pravým reprezentantem obcí, spíše velkých měst, ležících v rozvojové ose a podporujících progresivní vývoj území celého kraje tím, že na významné dopravní koridory naváže další příhodné aktivity. V oblasti dopravní a technické infrastruktury se Chotiměře týkají úkoly spjaté s budováním dálnice D8 (priority 19 a 23) a zajištěním čištění odpadních vod (priorita 31). Oba úkoly jsou územním plánem plněny, a to s ohledem na maximální šetrnost vůči životnímu prostředí (priorita 33). V oblasti sídelní soustavy a rekreace plní územní plán úkol zachovat specifickou tvářnost sídla tak, že rozvážně urbanistickou koncepcí navazuje na dosavadní rozvojové tendence obce a zachovává prostorovou oddělenost sídel (priorita 34) a začleňuje cyklotrasu jako součást hierarchizované sítě na území kraje s návazností na celorepublikovou i evropskou síť (priorita 38). V oblasti sociální soudržnosti obyvatel jsou možnosti územního plánu jedné obce poměrně malé na to, aby mohl podporovat a kultivovat lidské zdroje, získávat kvalifikované pracovníky pro perspektivní obory ekonomiky atp. Územní plán umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit, kontinuální proměnu výrobních areálů podle aktuálních potřeb (priorita 40), respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (priorita 41) a návrhem dalších ploch bydlení podporuje vylepšení věkové struktury obce (priorita 42). Územní plán se projednává v souladu se stavebním zákonem zakotvujícím i jeho veřejné projednání (priorita 43). V oblasti ochrany území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami územní plán nenavrhuje žádné speciální opatření, postižení území těmito jevy se nepředpokládá. Případné splachy a jiné důsledky přívalových dešťů jsou v nezastavěném území řešitelné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití spočívajícím v úpravě hospodaření či zřízení protierozních opatření (priorita 46). V oblasti pokrytí území kraje územními plány je touto dokumentací plněna priorita 47.

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení *rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy)*. Obec Chotiměř je součástí rozvojové osy PÚR 2008, a to osy OS2 Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (Dresden). Jde o rozvojovou osu, jež je součástí IV. multimodálního transevropského dopravního koridoru, sjednocujícího koridory významných dopravních cest (silniční, železniční a vodní). Ze všech rozvojových charakteristik rozvojové osy se Chotiměře týká jen záměr na dostavbu dálnice D8 (který ZÚR přebírá beze změny z ÚP VÚC okresu Litoměřice). Proto také z úkolů pro územní plánování se bezprostředně dotýkají Chotiměře jen některé: 1. pokrytí území územními plány (zde plněno), 3. podpora revitalizace areálů a ploch typu brownfield (plněno širšími možnostmi vyu-



žití takových areálů oproti původnímu zemědělskému využití a asanací jejich částí, které jsou neužívány a chátrají – i když zcela neužívané areály (čisté brownfields) se v obci nenacházejí), 9. chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty (plněno prostřednictvím správy CHKO, která jako dotčený orgán velmi omezila původní rozvojové ambice obce a zastavitelné plochy limitovala, resp. nasměrovala do míst, kde neohroží přírodní hodnoty území).

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení *specifických oblastí*. Chotiměř není zahrnuta v žádné z nich.

ZÚR ÚK také zpřesňují *plochy a koridory* vymezené v PÚR 2008 a vymezují plochy a koridory nadmístního významu.

V oblasti silniční dopravy ZÚR ÚK vymezují koridor dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče v úseku na území okresu Litoměřice (převzato bez věcné změny z ÚP VÚC okresu Litoměřice). Koridor je sledován jako VPS – a. Šířka koridoru je stanovena na 500 m. Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru stanovují ZÚR ÚK úkol: v součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD koridor dálnice D8 a při tom respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny. V územním plánu Chotiměře je koridor zpřesněn na základě projektové dokumentace stavby, jež je rozestavěna a měla by být uvedena do provozu v roce 2013. V katastru nemovitostí jsou pozemky pro stavbu již odděleny a odpovídají projektu.

V oblasti cyklistické dopravy ZÚR ÚK vymezují koridor cyklostezky Chemnitz–Most–Doksy (trasa č. 25), konkrétně úsek hranice ČR/SRN–Brandov–Most–Litoměřice–hranice ÚK, sledovaný jako návrh C25. Šířka koridoru je stanovena na 20 m. Pro územní plánování a využívání vymezeného koridoru stanovují ZÚR ÚK 3 úkoly, z nichž dva se týkají i Chotiměře. Koridor má být v ÚPD zpřesněn za respektování zájmů ochrany přírody a krajiny a dále v případě vedení lesem mají být využity lesní cesty. Trasa cyklostezky, resp. cyklotrasy, neboť zde využívá stávající cestní síť bez vymezování speciální cyklostezky, se obce týká jen okrajově. Trasa probíhá Oparenským údolím, které leží na území obce jen malou svou částí. Cyklotrasa je součástí návrhu územního plánu a její trasa je situována do trasy stávající pozemní komunikace.

ZÚR ÚK vymezují *plochy a koridory územního systému ekologické stability*. S územím Chotiměře jsou dány do souvislosti dva vymezené biokoridory: regionální biokoridor RBK 591 Lovoš–Ostrý u Milešova (v části funkční, v části k založení), regionální biokoridor RBK 596 Milešovka–Kubačka (funkční). Biokoridory jsou v grafické části ZÚR ÚK vymezeny osou a koridorem šířky 200 m na každou stranu. Oba zmíněné biokoridory mají osu umístěnou na území obce Velemína a na území Chotiměře zasahuje jen malou částí vymezený koridor. V obou případech jde o funkční části biokoridorů, které jsou podchyceny v územněplánovací dokumentaci obce Velemín. V platném územním plánu Velemína jsou umístěna biocentra NRBC 17 Milešovka a RBC 1314 Kubačka, která jsou propojena regionálním biokoridorem RBK 596 (v ÚPD Velemína značený jako „a“), jež celý leží na území Velemína, severně od území Chotiměře. Obdobně také biokoridor RBK 591 spojující biocentra Lovoš a Ostrý u Milešova je jako funkční (v této části) uveden v územním plánu Velemína pod označením „c“. Je korektně dimenzován a trasován v lesnatých plochách Oparenského údolí, jižně od železniční trati, jež téměř kopíruje katastrální hranici, a není tedy důvod přes železniční pozemky zasahovat biokoridorem na území Chotiměře.

ZÚR ÚK upřesňují *územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje*. Přírodní hodnoty jsou na území obce reprezentovány především jeho začleněním do CHKO České středohoří. Plněn je zejm. úkol 1 spočívající právě v ochraně, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí. V tomto smyslu také byl z podnětu správy CHKO změně původní návrh, radikálně omezen rozsah zastavitelných ploch a provedeno opakované společné jednání o návrhu ÚP. Plněn je tím i úkol 11 směřující

cí mj. k zachování jedinečnosti kulturní krajiny a k minimalizaci záborů zemědělských půd. Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR zde reprezentuje především samotné sídlo v hierarchii osídlení. Významnou civilizační hodnotou jsou prvky dopravní infrastruktury (zejm. dálnice D8, kterou je možné hodnotit s ohledem na její pouze tranzitní charakter spíše jako zátěž území). Jejich zahrnutím do ÚPD je splněn úkol 22. Kulturními hodnotami jsou z pohledu ZÚR ÚK v obci jednak nemovité kulturní památky, které mají v územním plánu vytvořeny podmínky pro jejich ochranu, jednak území archeologického zájmu. Také ráz krajiny je funkční a prostorovou regulací zastavitelných ploch chráněn.

V ZÚR ÚK je dále určeno *vymezení cílových charakteristik krajiny*. Chotiměř je součástí krajinného celku KC 5a CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří. Krajinný celek je charakterizován jako krajina výrazných zalesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, se souvislými plochami bezlesí, zejm. na jihu a jihovýchodě, s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků a převážně malých sídel s koncentrovanou zástavbou významných urbanistických i architektonických hodnot. Cílové charakteristiky popisují krajinu jako krajinu vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, jako krajinu venkovskou se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky. Dílčí kroky směřující k naplňování těchto charakteristik požadují:

a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku – ÚP Chotiměře se chová spíše „konzervačně“ než „rozvojově“, rozsah zastavitelných ploch byl významně redukován během zpracování ÚP;

b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity – na území Chotiměře jsou např. typické sady, ale je nad rámec územního plánu nakázat způsob hospodaření na zemědělských pozemcích;

c) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku – ke stabilizaci obyvatelstva vede celý návrh územního plánu: návrh zastavitelných ploch, stabilizace výrobních areálů, koncepce nakládání s odpadními vodami a návrh ploch pro umístění čistírny odpadních vod atp.;

d) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, znělice, štěrkopísky) – obce se netýká;

e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních – největší hrozbou krajinného rázu je trasa dálnice D8, kterou územní plán zpracoval jako stavbu směřující k dokončení;

f) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu – obce se netýká.

ZÚR ÚK konečně vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření a další, pro které je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V této kategorii je zařazena dálnice D8 ve svém úseku označeném jako „a“. Tato stavba je i v územním plánu vyhlášena za veřejně prospěšnou.

### **Širší vztahy – sousední obce**

Při návrhu územního plánu Chotiměře byly prověřeny a sledovány návaznosti limitů využití území, návrhových ploch i prvků místního systému ekologické stability na území sousedních obcí.

b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu bylo v návrhu územního plánu splněno:

*a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů*

Územní plán Chotiměře respektuje obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tak jak jsou stanovené v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje 2008, zejm. v dílci odst. 14 „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (...)“ a odst. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (...). Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (...)“. Chotiměře se také výrazně dotýká odstavec 20 priorit: „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. (...)“ Jde samozřejmě především o trasu dálnice, která ale byla navržena a posouzena v procesech mimo tento územní plán, který trasu jen přejímá ze ZÚR a zpřesňuje ji.

Územněplánovací dokumentace schválená krajem je komentována v kapitole B3 odst. a. Zadání je splněno.

*b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů*

Řešení územního plánu zohledňuje požadavky vyplývající z ÚAP. Pro obec Chotiměř z nich vyplývají následující problémy a tedy požadavky k řešení v ÚPD:

- *nedostatečné vybavení území infrastrukturou cestovního ruchu* – regulativy ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj potřebné infrastruktury, stávající zařízení (sportovní a rekreační plochy, hospody) jsou v územním plánu stabilizována;
- *nedostatečné využití některých památek a architektonicky cenných staveb* – vyšší využití (návštěvnost) území je věcí organizační, územní podmínky jsou vyhovující; ostatně žádný cíl cestovního ruchu z oblasti památek se v obci nevyskytuje;
- *nedostatečné podmínky pro cykloturistiku a pěší turistiku* – oblast cykloturistiky i turistiky je územním plánem řešena, pohyb cyklistů bude po stávajících komunikacích, žádné cyklostezky se nenavrhují, turistickému pěšímu ruchu slouží stávající značené trasy, rozvoj služeb aj. infrastruktury pro turistiku umožňují regulativy;
- *významné bariéry migrace organismů (komunikace)* – na území obce je největší bariérou tohoto typu trasa dálnice D8, která je překročitelná jen v definovaných místech nadjezdů či podjezdů, tak jak určil projekt této nadřazené komunikace; migrace organismů je podpořena návrhem prvků ÚSES;
- *nízká retenční schopnost krajiny* – retenční schopnost je podpořena významnými krajinnými prvky, prvky ÚSES a interakčními prvky, které leží mimo území obce a které krajinu do určité míry také defragmentují, a retenční funkci zejména plní poměrně velké zastoupení ploch sadů na území obce (třetina rozlohy).

Dalším požadavkem je řešení střetů záměrů s hodnotami a limity. Územně analytické podklady u Chotiměře jmenují jen záměry v Hrušovce (rozvojová plocha P01 pro bydlení a obslužná komunikace L77), tedy těsně za hranicí obce Chotiměř. Vyplývá z toho tedy po-

žadavek na koordinaci územních plánů obou obcí (Velemín a Chotiměř) v partiích na hranicích obcí – územní plán Chotiměř respektuje vydaný územní plán Velemína.

Pro udržitelný rozvoj území ORP Lovosice územně analytické podklady stanovují tyto dlouhodobé cíle:

1. *Stabilizace a rozvoj sídelní struktury* / Návrh ÚP stabilizuje plochy bydlení a vymezuje nové zastavitelné plochy a stabilizuje také plochy výroby a občanského vybavení, tak aby celé sídlo mělo potenciál rozvojový a stabilizační v sídelní soustavě.
2. *Udržitelný rozvoj CHKO České středohoří* / Rozvoj je soustředěn na funkci bydlení, tak aby zásahy do rázu CHKO byly úměrné a aby kvalita prostředí mohla přispět ke kvalitě bydlení.
3. *Stabilizace a rozvoj hospodářské základny území* / Jsou respektovány plochy výroby, regulativy umožňují jejich další rozvoj.
4. *Ochrana a obnova krajiny* / Největším zásahem do krajiny je liniová stavba nadřazené komunikace, kterou ÚP přebírá jako de facto hotovou stavbu. S výjimkou největší rozvojové plochy jsou všechny zásahy do krajiny minimalizovány. K ochraně krajiny a jejího rázu směřují také regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.
5. *Ochrana sídel před povodněmi* / Územím obce procházejí jen málo vodné toky, které nemají stanoveno záplavové území. Velká část území obce je pokryta sady, které významně přispívají k retenční funkci krajiny.
6. *Obnova a rozvoj místních ekonomických aktivit* / Typickou aktivitou využití zemědělské půdy jsou sady a další zemědělské aktivity, k nimž byly vázány i původní výrobní areály, které se s útlumem zemědělské produkce využívají i pro jiné účely. Už tradičním provozem je také areál pro opracování dřeva. Územní plán vytváří podmínky, aby tyto aktivity byly zachovány.

#### *c) Požadavky na rozvoj území obce*

Územní plán akcentuje rozvoj obytné funkce, řeší také občanské vybavení, výrobu a technickou a dopravní infrastrukturu v obci. Požadavky zadání jsou splněny – viz příslušné části ÚP.

#### *d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)*

Návrh řeší urbanistickou koncepcí tak, aby zastavitelné plochy rozvíjely zastavěné území a navazovaly na charakter současné urbanistické struktury. Zprvu byla snaha pro další rozvoj využít disponibilní plochu mezi nádražím a jádrem obce. Tento rozvoj byl dotčenými orgány považován za neúměrně rozsáhlý a byl redukován tak, že se zcela změnila koncepce rozvoje, který se přesunul z této západní osy na východ. Koncepce uspořádání krajiny stabilizuje její současný obraz a vypořádává se se začleněním cizorodého prvku dálnice. Požadavky zadání jsou v obecných požadavcích i ve vybraných konkrétních požadavcích splněny – viz příslušné části ÚP.

#### *e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

Požadavky zadání jsou splněny, zejména jde o návrh způsobu likvidace splaškových odpadních vod – viz příslušné části ÚP.

*f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

Územní plán respektuje hodnoty přírodní, historické i civilizační, tak jak mu to bylo uloženo a také jak bylo možné (např. koridor dálnice je značným narušením hodnot, ale zapracovat jej územní plán povinně musí). Dohled nad ochranou hodnot ve veřejném zájmu mají příslušné dotčené orgány. Požadavky zadání jsou splněny – viz příslušné části ÚP.

*g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná patření a asanace*

Stavby i opatření byly v územním plánu vymezeny. Plocha asanační se nenavrhuje.

*h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*

Limity jsou respektovány a uvedeny v odůvodnění ÚP. Tam je také kapitola zaměřená na požadavky civilní obrany.

*i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území*

V územně analytických podkladech (viz výše) jsou definovány střety tehdy známých záměrů na provedení změn v území. Střetem záměrů s hodnotami území, řešeným už v předstihu před zpracováním územního plánu, je také trasa dálnice D8. Návrh ÚP se snaží minimalizovat zásahy do krajiny a v tomto směru je zadání splněno.

*j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose*

Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce, jsou obslouženy stávajícími nebo nově navrženými komunikacemi. Další požadavky ve smyslu rozvoje sídelní struktury se nestanovují, z politiky územního rozvoje nevyplývají.

*k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, případně pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem*

Pro největší rozvojovou zastavitelnou plochu je požadováno vypracovat územní studii.

*l) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast*

Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí nebylo zadáním požadováno.

m) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant  
Koncept ani variantní řešení se v zadání nepožadují.

n) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Struktura dokumentace požadovaná zadáním je dodržena.

**c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR se v územním plánu nevyskytují.

**d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zemědělský půdní fond

Zemědělská půda na území Chotiměře, jediném katastrálním území se stejným názvem, zaujímá 263 hektarů, tj. 77 % celkové rozlohy katastru. O něco více než polovinu zemědělské půdy zabírá orná půda (133 ha), jen o něco méně je ovocných sadů (108 ha). Trvalé travní porosty jsou zastoupeny pouhými 16 hektary, zahrady jsou na 6 ha.

Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce, pro jejich dopravní obsluhu jsou využity stávající místní komunikace.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., přílohy č. 3 uvedené vyhlášky a přizpůsobeny společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Zábory v jednotlivých navržených plochách jsou podrobně uvedeny v následujících tabulkách.

**Plochy pro bydlení (B)**

lokality	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	třída ochr.	č. parcely (k. ú. Chotiměř)	zastavěné území	zábor ZPF v ha
<b>Z3</b>	0,52 ha	orná půda	4.10.00	I	321/1	NE	0,29
		zahrada	4.10.00	I	321/40	NE	0,07
<b>Z4</b>	0,62 ha	orná půda	4.10.10	I	288/1	NE	0,62
<b>Z6</b>	2,17 ha	orná půda	4.10.10	I	288/12-13, 288/15, 288/36-37	NE	1,89

lokality	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	třída ochr.	č. parcely (k. ú. Chotiměř)	zastavěné území	zábor ZPF v ha
<b>Z7</b>	0,28 ha	zahrada	4.10.10	I	79, 80, 543/4-5	NE	0,28
<b>Z10</b>	1,29 ha	orná půda	1.01.00	I	12/3-4	ANO	0,10
			518/6-7, 518/10, 521	NE	0,81		
		1.20.14	V	521	NE	0,02	
		sad	1.01.00	I	519/7	NE	0,25
		trvalý travní porost	1.01.00	I	12/1	ANO	0,03
<b>Z11</b>	0,29 ha	orná půda	4.19.14	IV	425/7	NE	0,29
<b>Plochy pro bydlení – v zastavěném území</b>							<b>0,13</b>
<b>Plochy pro bydlení – v nezastavěném území</b>							<b>4,53</b>
<b>Plochy pro bydlení celkem</b>							<b>4,66</b>

### **Plochy pro veřejná prostranství (PV)**

lokality	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely (k. ú. Chotiměř)	zastavěné území	zábor ZPF (v ha)
<b>Z12</b>	0,05 ha	orná půda	4.19.14	IV	28, 425/5	NE	0,04
		trvalý travní porost	4.19.14	IV	29, 425/6	NE	0,01
<b>Z13</b>	0,13 ha	orná půda	4.10.10	I	258/6, 288/13	NE	0,36
<b>Plochy veřejných prostranství – v zastavěném území</b>							<b>0</b>
<b>Plochy veřejných prostranství – v nezastavěném území</b>							<b>0,41</b>
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>							<b>0,41</b>

### **Plochy občanského vybavení – sport (OS)**

lokality	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely (k. ú. Chotiměř)	zastavěné území	zábor ZPF
<b>Z5</b>	0,23	trvalý travní porost	4.10.10	I	283/4	NE	0,23
<b>Plochy občanského vybavení – v zastavěném území</b>							<b>0</b>
<b>Plochy občanského vybavení – v nezastavěném území</b>							<b>0,23</b>
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>							<b>0,23</b>

### **Zábory pro zastavitelné plochy celkem**

<b>V zastavěném území</b>	<b>0,13</b>
<b>V nezastavěném území</b>	<b>5,17</b>
<b>Celkem</b>	<b>5,30</b>

Pozn.: Veškerý vypočtený zábor půdy je pouze orientačním ukazatelem, při vlastní výstavbě dojde k jeho upřesnění!

Celkový zábor zemědělského půdního fondu navržený územním plánem Chotiměř je **5,30** hektarů, převážná část záborů je mimo zastavěné území, v zastavěném území obce je záborů minimum. Veškeré navrhované zábory jsou pro zastavitelné plochy.

Všechny navrhované zábory ZPF jsou v rozvodí Dobkovického potoka.

Převážná většina záborů je navrhována v zemědělské půdě s I. třídou ochrany. Rozvoj obce Chotiměře na jiných půdách než těchto je v tomto případě velmi problematický – zastavěné území obce je kromě své jižní strany „obkrouženo“ právě nejkvalitnějšími půdami. Vzhledem k legislativnímu požadavku navazovat se zastavitelnými plochami na zastavěné území obce není jiná možnost než navrhovat rozvoj právě na půdách s I. třídou ochrany. (Zatřídění bylo převzato z územně analytických podkladů ORP Lovosice.)

Na území Chotiměře jsou čtyři plochy odvodnění o celkové rozloze necelých 17 ha (jsou zakresleny ve výkresech B1 a B3). Podle údajů územně analytických podkladů byly dvě plochy odvodnění (cca 4 ha) vybudovány v r. 1977, u zbylých dvou tento údaj chybí. Návrhem zastavitelných ploch v územním plánu Chotiměře nejsou meliorační zařízení dotčena.

Zemědělské areály se v obci nacházejí dva. Jeden je stále využíván k zemědělským účelům. Druhý, velmi pěkně upravený, je využíván jako sklad (smaltovaného nádobí). Návrh územního plánu navrhuje k přestavbě pro plochy bydlení pouze bývalý seník, který svému účelu neslouží a je v dezolátním stavu.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond (26 ha) je na řešeném území zastoupen necelými 8 procenty rozlohy obce. Lesní plochy vč. ochranného pásma jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu dochází, a to jednak pro výstavbu dálnice D8 a dále pro umístění čistírny odpadních vod. Zábory PUPFL jsou vyčísleny v následující tabulce.

#### ***Plochy pro dopravní infrastrukturu silniční (DS) a technickou infrastrukturu (TI)***

<i>lokalita</i>	<i>celková plocha</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>navrhovaná funkční plocha</i>	<i>č. parcely (k. ú. Chotiměř)</i>	<i>zastavěné území</i>	<i>zábor PUPFL</i>
<b>Z1</b>	8,33	lesní půda	DS – plocha dopravní infrastruktury silniční	425/26, 433/5, 439/2, 440/3, 528/42, 529/34	NE	1,27
<b>Z2</b>	0,09	lesní půda	TI – plocha technické infrastruktury	437	NE	0,03
<b>Plochy DS a TI – v zastavěném území</b>						<b>0</b>
<b>Plochy DS a TI – v nezastavěném území</b>						<b>1,30</b>
<b>Plochy DS a TI celkem</b>						<b>1,30</b>

Nové zalesnění se nenavrhuje.



#### **B4. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

K návrhu Územního plánu Chotiměř nebyly uplatněny připomínky, proto nebylo nutné zpracovávat vyhodnocení připomínek.

#### **B5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

K návrhu Územního plánu Chotiměř byla uplatněna námítka na veřejném projednání dne 22. 5. 2013 a následně doplněna dne 29. 5. 2013. Námitku podala paní Eva Bartošová, Kosmonautů 2019/10, Litoměřice.

Znění námítky:

Vznáším námítku k návrhu Územního plánu Chotiměř proti podmínce regulativu k zastavitelné ploše Z4 – situování stavby do západní části plochy při stávající komunikace a to z důvodu ochranného pásma železniční trati a ochranného pásma plynovodní přípojky (zřízeno věcné břemeno) v této části plochy (parc. č. 288/1). Vzhledem k uvedenému nelze v této části dům umístit. Proto žádám o vypuštění této podmínky a uplatňuji nadále původní požadavek na zastavitelnost celé plochy s možností zástavby i pro více RD.

Text doplnění námítky:

K námítce k Územnímu plánu obce Chotiměř předložené na veřejném projednání dne 22,5,2013 doplňuji tyto náležitosti: LV č. 104, informace o parcele č. 288/1, SKM s laickým zákresem.

Odůvodnění: Nesouhlasím s podmínkou situování stavby RD do západní části p.p.č. 288/1 – Z4 návrhu ÚP Chotiměř při stávající veřejné komunikaci a s regulativem výstavby jenom 1 RD. Velikost parcely o výměře 0,62 ha poskytuje dostatečný prostor pro umístění dvou RD tak, aby v nich bylo kvalitní venkovské bydlení. Přístupová komunikace je reálná podél náspu železniční tratě. Pozemek potřebný pro tuto komunikaci spolu s pozemkem, který bude ponechán jako součást zahrady stávajícího domu neumožňuje na zbylém pozemku výstavbu RD při komunikaci. Požaduji povolení výstavby 2 RD umístěných vzdáleněji od tohoto přejezdu a též tak, aby umístění nezasahovalo tolik do ochranného pásma železn. trati (viz laický zákres).

Pořizovatel vypracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh rozhodnutí o námítce a zanesl dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci pro kterou územní plán pořizuje.

Proti návrhu rozhodnutí o námítce nikdo nepodal záporné stanovisko či vyjádření.

#### **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE**

Výrok:

Městský úřad Lovosice, odbor stavebního úřadu a územního plánování, jako orgán věcně a místně příslušný ve věci pořizování Územního plánu Chotiměř, na základě žádosti Obce Chotiměř o pořizování Územního plánu Chotiměř v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, rozhodl ve věci námítky paní Evy Bartošové, Kosmonautů 2019/10, 412 01 Litoměřice, podané dne 22. 05. 2013 na veřejném projednání k návrhu Územního plánu Choti-

měř na Obecním úřadě Chotiměř a doplněné dne 29. 05. 2013 doručené na Městský úřad Lovosice, následovně:

## **Námitka se v celém rozsahu zamítá**

### Odůvodnění:

Plocha vedená v návrhu Územního plánu Chotiměř je vedena jako plocha bydlení Z4, pro tuto plochu platí následující regulativ území:

### Účel vymezení:

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

### Hlavní využití:

Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

### Přípustné využití:

Pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

### Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

### Podmínky prostorového uspořádání:

#### Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

### Zastavitelné plochy:

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

Další podmínky využití některých zastavitelných ploch:

### Zastavitelná plocha Z3:

Možná je výstavba individuálních rodinných domů, a to pouze na pozemku č. parc. 321/39; parcely 321/1 a 321/40 budou využity pouze jako zahrady bez staveb.

#### Zastavitelná plocha Z4:

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

#### Zastavitelná plocha Z7:

Stavba rodinného domu je možná o jednom nadzemním podlaží a podkroví, je možná jen ve východní části plochy, tj. při stávající komunikaci.

#### Zastavitelná plocha Z11:

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

Plocha pro zástavbu rodinným domem. Hmotu domu je limitována jedním nadzemním podlažím a (obytným) podkrovím. Podmínky pro stavbu jsou uvedeny v návrhové části (viz výše) a jsou formulovány na základě stanovisek Správy CHKO České středohoří a Centra dopravního výzkumu a Správy železniční dopravní cesty. Původně uvažovaná možnost stavby v hloubi parcely byla stanoviskem CHKO změněna: stavba musí být situována při ulici. Navíc se v této lokalitě ve větší části plochy nachází ochranné pásmo železniční tratě (60 m) včetně navrhovaného STL s jeho ochranným pásmem.

#### Shrnutí odůvodnění:

Od počátku projednávání ÚP Chotiměř bylo jasně dané dotčeným orgánem Správy CHKO Českého středohoří o limitu této plochy, že zde může být umístěn pouze objekt pro bydlení a to do západní části plochy Z4 při stávající komunikaci (stanovisko Správy CHKO ČS, č.j.: 00580/CS/12, ze dne 08. 03. 2012). Dalším faktorem zamítnutí námítky je situace obce, která čerpá finanční podporu na zhotovení Územního plánu Chotiměř a musí jej dokončit do 31. 12. 2013. Pokud by se námítce vyhovělo, muselo by se opakovat společné jednání návrhu ÚP Chotiměř a tím by došlo k prodloužení pořízení ÚP Chotiměř a tím pádem by obec nestihla termín daný poskytovatelem finanční podpory a o tuto podporu by přišla. Z výše uvedených důvodů se námítka v celém rozsahu zamítá. Požadavky jsou v rozporu s dlouhodobými cíli rozvoje obce Chotiměř zakotvené v urbanistické koncepci Návrhu ÚP Chotiměř.

## B6. POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Chotiměř (dále jen „ZO“) na svém zasedání dne 19.11.2009 rozhodlo o pořízení Územního plánu Chotiměř svým usnesením č.1. Na základě rozhodnutí ZO byl vypracován návrh zadání ÚP Chotiměř, který byl schválen na jednání ZO dne 04.03.2010 usnesením č. 31/2. Na základě zadání byl zpracován návrh ÚP Chotiměř pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona. Oznámení o projednávání návrhu ÚP Chotiměř bylo zasláno pořizovatelem dotčeným orgánům, sousedním obcím dne 02.08.2010 a dotčené orgány a sousední obce vyznání k uplatnění svých stanovisek a připomínek. Na základě stanoviska Správy CHKO ČS, Litoměřice a jejího negativního stanoviska se konalo jednání dne 18.05.2011, kde se upřesnily požadavky obce a dotčeného orgánu a dohodla se úprava návrhu ÚP Chotiměř. Na základě této dohody pořizovatel opětovně projednal upravený návrh ÚP Chotiměř s DO a sousedními obcemi. Opakované společné jednání se konalo dne 20.02.2012. Pořizovatel zpracoval v říjnu 2012 Zprávu o projednání Návrhu Územního plánu Chotiměř a dne 17.10.2012 jí předal Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu jako nadřízeného orgánu v územním plánování. Pořizovatel v zákonné lhůtě ani po této lhůtě neobdržel stanovisko od Krajského úřadu Ústeckého kraje v souladu s ustanovením § 51 stavebního zákona. Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Chotiměř veřejnou vyhláškou, vyvěšenou 22.04.2013 po dobu 15 dní od vyvěšení, aby mohl kdokoliv uplatnit připomínky a dotčené osoby námítky. Dotčené orgány a sousední obce byly obeslány dopisem e.č.: MUL0 12860/2013, č.j.: OST 256/2013 JM, ze dne 17.04.2013, v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona, aby uplatnili nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 SZ) změněny. Veřejné projednání se konalo na OÚ Chotiměř dne 22. května 2013 a výklad byl proveden ve spolupráci s oprávněnou osobou. Stanoviska dotčených orgánů a sousedních obcí podané k návrhu ÚP Chotiměř jsou řešeny v kapitole B1. bod d), připomínky v kapitole B4., námitka podaná k návrhu ÚP Chotiměř jsou řešeny v kapitole B5. tohoto odůvodnění.

### P o u č e n í

Proti Územnímu plánu Chotiměř vydanému formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

---

Pavel Klíma  
starosta obce

---

Jan Rejzek  
místostarosta obce

---

otisk kulatého razítka města