

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

CHOTĚTOV

V OBDOBÍ 2018 až 2026

Schvalující orgán
Zastupitelstvo městyse Chotětov

Určený zastupitel
Ing. Milan Karásek, starosta

Pořizovatel
Úřad městyse Chotětov

Zástupce pořizovatele
Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.

Ing. Milan Karásek
Digitálně podepsal Ing. Milan Karásek
Datum: 2026.11.12 15:18:28 +01'00'

Datum: 2026.11.12 14:36:44 +01'00'

2026

Obsah

Úvod **1**

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu **1**

1.1. Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán 1

1.2. Uplatňování územního plánu 10

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů **19**

3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací **20**

3.1. Politika územního rozvoje 20

3.2. Územní rozvojový plán 31

3.3. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem 32

4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci **45**

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu **45**

6. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu **46**

7. Podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje **61**

8. Návrh zadání změny územního plánu **61**

8.1. Vymezení řešeného území 61

8.2. Popis obsahu navrhované změny územního plánu 61

8.3. Popis účelu navrhované změny územního plánu 63

8.4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území 63

9. Stanoviska, vyjádření a podněty uplatněné ke Zprávě o uplatňování **63**

9.1. Uplatněná stanoviska 63

9.2. Uplatněná vyjádření 63

9.3. Uplatněné podněty 64

Seznam použitých skratek

k. ú.	katastrální území
PÚR	politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změn č. 9 a 8
Stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚSES	územní systém ekologické stability
Územní plán	územní plán Chotětov ve znění jeho změn č. 1, 2 a 3
Změna č. 1	změna č. 1 územního plánu Chotětov
Změna č. 2	změna č. 2 územního plánu Chotětov
Změna č. 3	změna č. 3 územního plánu Chotětov
Zastupitelstvo	zastupitelstvo městyse Chotětov
Zpráva o uplatňování	zpráva o uplatňování územního plánu Chotětov v období 2018 až 2026
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 7., 6., 3., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., 16. a 13. aktualizace

Úvod

Územní plán Chotětov (dále jen Územní plán) nabyl účinnosti dne 16. 7. 2018. Změna č. 1 územního plánu Chotětov (dále jen Změna č. 1) nabyla účinnosti dne 27. 8. 2020. Změna č. 2 územního plánu Chotětov (dále jen Změna č. 2) nabyla účinnosti dne 10. 11. 2021. Změna č. 3 územního plánu Chotětov (dále jen Změna č. 3) nabyla účinnosti dne 11. 10. 2023. Tato dokumentace tvoří kompletní územně plánovací dokumentaci (dále též ÚPD) městyse. Žádný regulační plán nebyl pořizován.

Na území městyse byly jako podklad pro rozhodování o změnách v území zpracovány dvě územní studie. Dále je území obce zahrnuto do jedné územní studie, která nicméně není podkladem pro rozhodování o změnách v území. Požadavky na změnu Územního plánu Chotětov nebyly v této studii specifikovány.

Zpráva o uplatňování územního plánu Chotětov v období 2018 až 2026 (dále jen Zpráva o uplatňování) se zpracovává za období od vydání Územního plánu (rok 2018) na základě ustanovení § 107 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Pořizovatelem je na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse Chotětov (dále též Zastupitelstvo) o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, přijatého podle § 27 odst. 2 písm. f) Stavebního zákona, Úřad městyse Chotětov v souladu s ust. § 46 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona. Smlouva byla uzavřena dne 17. 6. 2026, potvrzení podle § 47 odst. 3 Stavebního zákona bylo vydáno dne … … 2026.

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

1.1. Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán

1.1.1. Fyzické podmínky

Fyzické podmínky v území, které byly východiskem pro zpracování Územního plánu, se změnily dílčím způsobem, a to formou naplňování návrhů Územního plánu (výstavba na zastavitelných plochách, realizace veřejných prostranství a dalších záměrů). Zastavěny byly rozsáhlé plochy zejména v Chotětově.

V hodnoceném období nedošlo k podstatným změnám limitů využití řešeného území. V souvislosti s realizací návrhů byly doplněny sítě technické infrastruktury. Nejvýznamnější změnou je realizace nového vodovodního systému v sídle Hřivno. Nově je sídlo zásobenou kvalitní pitnou vodou v dostatečném množství. Odpadní vody jsou pak odváděny výtlačným potrubím na čistírnu odpadních vod v Chotětově. Dlouhodobě plánované napojení stokové sítě na Přivaděč jih zakončený Čistírnou odpadních vod v Mladé Boleslavi – Podlázkách dosud nebyl zrealizován.

Ostatní limity využití území, podstatně ovlivňující uspořádání území se zásadním způsobem nezměnila.

1.1.2. Administrativní podmínky

Správní území obce Chotětov ani její zařazení do obvodu obce s rozšířenou působností se nezměnilo. Území obce tvoří dvě katastrální území – Chotětov a Hřivno. Obec spadá do obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav ve Středočeském kraji.

Podkladem pro zpracování Územního plánu byly digitální katastrální mapy (DKM) v souřadnicovém systému S-JTSK z roku 2011 (Hřivno), resp. 2015 (Chotětov). Tyto podkladové mapy jsou stále platné, dochází pouze k jejich průběžné aktualizaci. Grafickou část ÚPD je nutno přizpůsobit aktualizovanému stavu katastrálních map, zejména vymezení zastavěného území a související vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (dále též PRZV).

1.1.3. Legislativní podmínky

Od doby schválení Územního plánu došlo k nabytí účinnosti zákona 283/2021 Sb., stavební zákon a několika jeho novelizací (zákony č. 195/2022 Sb., 152/2023 Sb., 465/2023 Sb., 126/2024 Sb., 183/2024 Sb., 437/2024 Sb., 23/2025 Sb., 39/2025 Sb., 87/2025 Sb., 223/2025 Sb., 249/2025 Sb., 330/2025 Sb., 91/2026 Sb.)

Nové jsou rovněž prováděcí vyhlášky ke Stavebnímu zákonu. Z hlediska Územního plánu a Zprávy o uplatňování jsou podstatné vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Z nové legislativy vyplývají pro Územní plán následující povinnosti:

- Uvedení kapitol Územního plánu do souladu s požadavky Stavebního zákona
- Uvedení názvů výkresů do souladu s požadavky Stavebního zákona
- Uvedení dokumentace do souladu s jednotným standardem vybraných částí územního plánu
- Uvedení terminologie do souladu se Stavebním zákonem

Územní plán neobsahoval prvky, které Stavební zákon nezná (zejm. podmínka dohody o parcelace, veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo).

V rámci prací na Zprávě o uplatňování nebyly zjištěny změny zvláštních právních předpisů, které by měly přímý vliv na řešení Územního plánu.

1.1.4. Demografické podmínky

Územní plán byl vydán na základě následující rozvahy:

„Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vychází zejména z demografické prognózy, stavu domovního fondu, objektivních předpokladů městyse pro rozvoj a z urbanistické koncepce, která je založena na rozvoji sídelní funkce. Na základě prognózy vývoje obyvatelstva v příštích 25 letech, která je uvedena níže v textu, a s ohledem na infrastrukturní kapacity byl v Chotětově jako optimální stanoven počet 1164 – 1209 obyvatel k roku 2043.

Prognóza nárůstu počtu obyvatel a potřeby nových bytů byla vytvořena ve vazbě na zvyšování kvality bydlení, potřeby stabilizace obyvatelstva, na rekreační využívání části objektů nevyhovujících současnému standardu trvalého bydlení (odpad bytů).

Předpoklady rozvoje obce

Předpoklady pro rozvoj městyse jsou dány jak jeho výhodnou polohou, tak dobrou úrovní veřejné infrastruktury a relativně vysokým počtem pracovních míst v místě. Společně s výbornou dopravní dostupností vyšších center osídlení tvoří tyto skutečnosti ideální předpoklady pro rozvoj městyse zejména pro bydlení.

Městys Chotětov leží v blízkosti dálničního sjezdu č. 33 dálnice D10. Kostra komunikační sítě je tvořena silnicemi II. a III. třídy, mimo území městyse, avšak v přímém sousedství je silnice I. třídy č. 16, spojující Mladou Boleslav a Mělník. Z rozmístění silniční sítě vyplývá pro Chotětov vynikající dopravní dostupnost při zachování relativně klidného obytného prostředí, neboť nejrušnější komunikace (D10, I/16) jsou mimo území městyse. Dopravní dostupnost je dále zvyšována přítomností celostátní železniční dráhy č. 070 Praha – Neratovice – Mladá Boleslav – Liberec, která jev sídle Chotětov vybavena železniční stanicí.

Předpoklady pro rozvoj městyse jsou dále dány vysokou mírou veřejné infrastruktury. V obou sídlech městyse je zbudována kanalizace a vodovod. Městys je samozřejmě plně elektrifikovaný, vybavený obecním rozhlasem a veřejným osvětlením. Dostupnost služeb mobilních operátorů je na vysoké úrovni. Z hlediska občanského vybavení slouží Chotětov jako lokální centrum, kam dojíždějí i obyvatelé okolních vesnic. Zastoupena je pošta, mateřská škola, základní škola, knihovna, kostel a evangelická modlitebna, hasičská zbrojnice a široké spektrum komerční občanské vybavenosti včetně samoobsluhy, restaurace a služeb.

S ohledem na výše zmíněné aspekty lze konstatovat, že obec Chotětov má potenciál pro dynamický nárůst počtu obyvatel.

Demografický vývoj

Hodnocení sociálně ekonomické struktury obyvatelstva řešeného území vychází především z výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Při porovnání se staršími daty může docházet k dílčímu zkreslení s ohledem na změnu metodiky sběru dat. Statistika v úrovni obcí sleduje průběžně jen vývoj obyvatel a bytovou výstavbu.

Vývoj počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel je v jednotlivých sídlech městyse hodnocen v časové řadě od roku 1869. Je tak možné usoudit i na případné vývojové anomálie a zároveň ukázat, jaký význam měla sídla v době před více než 130 lety, ale i v období před druhou světovou válkou.

Počet obyvatel v obci jako celku poměrně rychle rostl do roku 1910, kdy obec dosáhla maximálního počtu obyvatel. Výrazný růst je spojen s prosperujícím hospodářstvím a později zejména s příchodem železnice. Následně počet obyvatel klesl – nejprve mírně, po druhé světové válce však poměrně razantně. Mírný nárůst můžeme sledovat ještě mezi lety 1950 a 1961, následuje však setrvalý úbytek obyvatelstva až do roku 1991. Po změně společenských poměrů a zejména ve vazbě na zvýšenou mobilitu obyvatelstva pak začíná počet obyvatel opět pozvolna růst. Celkový význam městyse vyjádřený počtem obyvatel v rámci okresu byl však k roku 2011 na nejnižší úrovni od roku 1869. Teprve po roce 2011 se obrací trend trvalého poklesu významu městyse, a to díky významným rozvojovým akcím v obou sídlech městyse. Během posledního roku stoupl komparativní význam městyse o 0,02 %, což představuje v krátkém časovém období velmi významný nárůst. V současnosti jsou navíc zastavovány a z velké části již zastavěny rozsáhlé plochy jižně sídla Chotětov. Před kolaudací je v současnosti několik desítek bytových jednotek. V následujících zhruba dvou letech tak lze předpokládat významný skokový nárůst počtu obyvatel. To svědčí o významném růstovém potenciálu a nárůstu komparativního významu městyse ve vztahu k okresu Mladá Boleslav. V současné

době se městys svým významem blíží stavu roku 1970. Historicky však podíl obyvatel okresu v Chotětově dosahoval více než 1 %, což naznačuje jeho skutečný potenciál.

Vývoj počtu obyvatel v období 1869 – 2017

Rok	Městys Chotětov celkem	z toho		Okres Mladá Boleslav celkem	Podíl městyse Chotětov z úhrnu okresu v %
		Chotětov	Hřivno		
1869	609	434	175	90 208	0,68
1880	713	489	224	98 338	0,73
1890	799	558	241	101 990	0,78
1900	1 084	767	317	107 171	1,01
1910	1 356	996	360	115 983	1,17
1921	1 316	978	338	115 767	1,14
1930	1 275	937	338	120 755	1,06
1950	823	649	174	99 791	0,82
1961	894	702	192	105 893	0,84
1970	847	675	172	105 299	0,80
1980	789	647	142	112 978	0,70
1991	779	667	112	110 664	0,70
2001	832	711	121	113 241	0,73
2011	848	730	118	123 736	0,69
2016	930	-	-	126 286	0,74
2017	969	-	-	126 825	0,76

Pohyb obyvatelstva

Počet obyvatel obce je v korelaci s pohybem obyvatelstva stěhováním a přirozenou měnou. Celkové přírůstky obyvatel v posledních třech čtyřletých obdobích jsou způsobeny především migračním ziskem, přirozenou měnou počet obyvatel až do roku 2015 spíše stagnoval. Mezi lety 2012 – 2015 se však již začíná projevovat pozitivní trend přírůstku obyvatelstva přirozenou měnou, a to především díky příchodu mladých rodin do obce, podpořenému rozvojovými tendencemi obce.

Pohyb obyvatelstva v období 1991 – 2011 v městysi Chotětov

Období	Přirozená měna			Stěhování			Přírůstek celkem
	narození	zemřelí	saldo	přistěhovalí	vystěhovalí	saldo	
2004 – 2007	33	31	2	176	137	39	41
2008 – 2011	39	38	1	139	116	23	24
2012 – 2015	55	29	26	167	121	46	72
Celkem 2004 – 2015	127	98	29	482	374	108	137

Výhledově je na základě dosavadního vývoje možné očekávat mírný setrvalý nárůst počtu obyvatelstva, a to jak přirozenou měnou, tak stěhováním. To vše za předpokladu, že nová územně plánovací dokumentace zachová nebo posílí rozvojové tendence městyse. Posílením pozitivního vývojového trendu by mohlo v dlouhodobějším výhledu dojít k opětovnému zvýšení významu obce v rámci okresu na úroveň, který měla v období kolem druhé světové války před násilnou kolektivizací/socializací venkova. Potenciál pro tento rozvoj obec má jak z hlediska výhodné polohy s napojením na významné dopravní tepny (železnice,

dálniční síť), tak z hlediska relativně silné ekonomické základny, která může být dále rozvíjena zejména na nevyužitých nebo extenzivně využívaných výrobních plochách.

Skladba obyvatelstva

Při hodnocení skladby obyvatelstva je použita řada ukazatelů sledujících skladbu podle pohlaví a věku, skladbu ekonomicky aktivních a pohyb za prací.

Z hlediska věkové skladby je struktura obyvatelstva v Chotětově dlouhodobě pozitivní. Převažuje zde složka obyvatel v předproduktivním věku nad složkou obyvatelstva v postproduktivním věku. Taková věková skladba obyvatelstva je z hlediska udržitelnosti městyse a jeho rozvoje jednoznačně pozitivní a stojí v protikladu k problémům se stárnutím venkova. Přestože se index vitality, který tento poměr ilustruje, v posledních 15 letech signifikantně snižuje, stále se drží vysoko nad okresním průměrem.

Extrémně vysoký index vitality z roku 2001 může však naznačovat přítomnost sociálně vyloučených lokalit v obci, v nichž je obvyklá významně vyšší míra porodnosti, než ve zbytku populace. Z tohoto pohledu se pokles indexu vitality z extrémních hodnot na hodnoty nadprůměrné dá hodnotit jako pozitivní jev znamenající integraci sociálně vyloučených skupin.

Struktura obyvatelstva podle pohlaví a věku

Územní jednotka	Počet obyvatel	Počet žen	Počet mužů	Podíl obyvatelstva ve věku (%)			Index vitality [(0-14)/65+]*100
				0 - 14	15 - 64	65 +	
Městys Chotětov 2001	845	412	433	180	576	89	202,2
Městys Chotětov 2011	858	432	426	156	593	109	143,1
Městys Chotětov 2015	930	464	466	171	636	123	139,0
Okres Mladá Boleslav 2001	114 127	56 122	58 005	-	80 746	-	-
Okres Mladá Boleslav 2011	123 736	61 975	61 761	18 615	86 690	18 431	101,0
Okres Mladá Boleslav 2015	126 286	63 451	62 835	20 187	84 664	21 435	94,2

Ekonomická aktivita obyvatel městyse Chotětov je srovnatelná s okresním průměrem, respektive mírně ji převyšuje. Nepatrně nižší byla v roce 2011 i míra nezaměstnanosti. Významně vyšší je podíl studujících (žáci, studenti, učni) na celkovém počtu ekonomicky neaktivních obyvatel, což je úzce spojeno s vysokým indexem vitality.

Ekonomicky aktivní obyvatelstvo a jeho skladba

Územní jednotka	Počet obyvatel	Ekonomicky aktivní		Ekonomicky neaktivní	
		Zaměstnaní	Nezaměstnaní	Studující	Ostatní
Městy Chotětov	848	47,1 %	2,8 %	16,3 %	29,7 %
Okres Mladá Boleslav	123 659	46,5 %	3,1 %	12,8 %	30,8 %

Vyjížďka za prací v Chotětově výrazně převyšuje okrasní průměr. Ten je ovšem významným způsobem ovlivněn okresním městem Mladá Boleslav, které je saturováno pracovními příležitostmi a významným způsobem tak ovlivňuje okresní průměr. Na venkovskou obec má městys Chotětov relativně příznivý poměr vyjíždějících k ekonomicky aktivním osobám pracujícím v rámci obce. To je dáno silnou ekonomickou základnou obce. Nejvyšší podíl zaměstnaných vyjíždí za prací v rámci okresu, převážně do mladé Boleslavi. Druhý nejvyšší podíl, tj. 8 % obyvatel vyjíždí za prací v rámci obce, což představuje především dojížďka z Hřivna do výrobních areálů Chotětova. Dalších 60 lidí dojíždělo za prací v roce 2013

z okolních obcí do Chotětova. Z bilance ekonomicky aktivních, vyjíždějících a dojíždějících vyplývá, že v městysi Chotětov je zhruba 300 pracovních míst.

Vyjíždějící do škol (absolutně) a zaměstnání (absolutně a v procentech z ekonomicky aktivních)

Územní jednotka		V rámci obce	Do jiné obce okresu	Do jiného okresu kraje	Do jiného kraje	Do zahraničí	Celkem
Městys Chotětov	Zaměstnaní	34	137	20	25	1	217
		8,0 %	32,4 %	4,7 %	5,9 %	0,2 %	51,3 %
	Studující	14	24	1	11	-	50
	Celkem	48	219				267
Okres Mladá Boleslav	Zaměstnaní	6 885	12 516	1 251	2 812	215	23 679
		11,2%	20,4 %	2,0 %	4,6 %	0,4 %	38,6 %
	Studující	2 358	5 635				7 993
	Celkem	9 243	22 429				31 672

V hodnocení vyjížďky se projevuje i přítomnost základní školy, která snižuje celkovou vyjížďku studujících. Vyšší vzdělání však v obci dostupné není, proto je relativně silná vyjížďka do jiných obcí okresu (zejm. středoškolské vzdělání) a do jiných krajů (zejm. vysokoškolské vzdělání).

Domovní a bytový fond, bydlení, bytová výstavba

Sledování problematiky bydlení je zaměřeno především na ukazatele, které charakterizují základní vlastnosti bytového fondu, jeho skladbu, úroveň bydlení a budoucí potřebu bytů. Hodnocení vycházejí, stejně jako hodnocení obyvatelstva, především z údajů sčítání lidu, domů a bytů 2011.

Vývoj domovního fondu

Vývoj počtu domů v období 1869 – 2011

Rok	Městys Chotětov celkem	z toho		Okres Mladá Boleslav celkem	Podíl městyse Chotětov z úhrnu okresu v %
		Chotětov	Hřivno		
1869	81	58	23	11 840	0,7
1880	94	65	29	12 667	0,7
1890	115	85	30	13 594	0,8
1900	137	97	40	14 710	0,9
1910	172	127	45	16 474	1,0
1921	192	145	47	17 633	1,1
1930	226	173	53	21 577	1,0
1950	233	178	55	23 768	1,0
1961	225	173	52	22 413	1,0
1970	212	166	46	21 909	1,0
1980	191	153	38	21 523	0,9
1991	214	168	46	25 736	0,8
2001	221	170	51	26 873	0,8
2011	255	203	52	30 157	0,8

Vývoj počtu domů je ovlivněn jednak vývojem počtu obyvatel, jednak aktuálními trendy ve společnosti. V současné době stále dochází ke snižování počtu členů domácnosti. V současné době je průměrná velikost domácnosti 2,3 obyvatele, v roce 1961 to bylo ještě 3,0 obyvatele. Přehled vývoje počtu domů je dále zatížen chybou ze změny metodiky, kdy v určitém období se započítávaly do statistiky pouze obydlené domy.

Z tabulky vývoje počtu domů je patrné, že z hlediska relativního významu v rámci okres vývoj poměrně přesně kopíruje vývoj počtu obyvatel. Pouze v posledních letech se neprojevuje tak významný pokles významu.

Základní charakteristiky domovního a bytového fondu

V Chotětově bylo v roce 2011 celkem 255 domů, z nichž obydlených bylo 205 domů, tj. 80,4 %. Na venkovskou obec daného regionu se jedná o relativně vysoký počet, což je dáno jednak vhodnými podmínkami pro trvalé bydlení (vysoká míra občanské vybavenosti sídla, dobrá dopravní dostupnost, relativně vysoký počet pracovních příležitostí), jednak nízkou atraktivitou území pro rekreační využití. K rekreaci je využíváno 33 z 50 neobydlených domů (tj. 66 %).

V území má výraznou převahu bydlení v rodinných domech nad bydlením v domech bytových. Z celkového počtu 255 domů je 21 bytových, v nichž je celkem 109 bytů. V rodinných domech je celkem 249 bytových jednotek.

Stáří domovního fondu se liší v jednotlivých částech městyse. Celkově má nejvýraznější podíl výstavba z let 1920 – 1980 kdy vzniklo nebo bylo rekonstruováno přes 40 %. Výstavba po roce 1990 je však rovněž poměrně honě zastoupená, když v období 20 let do roku 2011 vzniklo nebo bylo rekonstruováno téměř 30 % současného domovního fondu. Po roce 2011 se tento podíl ještě dále navyšuje.

Průměrné stáří bytového fondu po roce 2011 ještě dále kleslo, a to díky významné bytové výstavbě.

Počet dokončených bytů

Rok dokončení	Počet domů	Rok dokončení	Počet domů
2000	0	2008	2
2001	0	2009	2
2002	1	2010	1
2003	1	2011	11
2004	0	2012	3
2005	11	2013	9
2006	2	2014	10
2007	10	2015	6

V městysi Chotětov je evidováno celkem 369 bytů z čehož 59 bytů je neobydlených. Celkem je tedy domácnostmi obydleno 310 bytů. Hospodařících domácností je evidováno 326. Z tohoto počtu je 75 domácností jednotlivců, 10 nerodinných domácností a 241 domácností rodinných.

Potřeba bytové výstavby

Potřeba bytové výstavby vychází především z růstových tendencí městyse, z aktuální míry soužití a stáří bytového fondu.

Stáří bytového fondu významným způsobem ovlivňuje celkový odpad bytů. V městysi je více než pětina domů z doby před rokem 1920, dalších téměř 30 procent pochází z období

před rokem 1970. Celkem 50 % domů je tak v současnosti starých 50 a více let. Z toho vyplývá relativně vysoký odhad odpadu bytů do budoucna. Ve výhledu do roku 2040 se dá předpokládat odpad až 10 % bytů, tedy téměř 40 bytů. Tyto byty pak bývají nadále využívány pro rekreační účely, případně jsou opuštěny nebo bez náhrady strženy. Odpad některých bytů připadne na vrub slučování dvou a více menších bytových jednotek do jednotek větších, lépe vyhovujícím současným standardům.

Z hlediska soužití je stav v Chotětově relativně příznivý. Současná míra soužití dosahuje 5 %, tedy 5 % hospodařících domácností nemá vlastní byt. Určitá míra soužití je chtěná, určitá část nikoliv. Pro odstranění nechtěného soužití musí být vytvořeny vhodné územní podmínky, které zajistí dostatečnou kapacitu zastavitelných ploch pro saturování potřeb místních hospodařících domácností na vlastní bydlení. Míra chtěného soužití bývá odhadována na 3 – 5 % cenzových domácností, přičemž hospodařící rodina se skládá z jedné nebo více cenzových domácností. Pokud bychom vycházeli z předpokladu 3 % chtěného soužití hospodařících domácností, bylo by potřeba zhruba 7 dalších bytů k pokrytí těchto nároků.

Nejvyšší podíl na potřebě nových bytů v Chotětově bude představovat nárůst počtu obyvatel. Procentní nárůst počtu obyvatel v období posledních 25 let představuje následující tabulka.

Období	Nárůst v % proti předchozímu období	Nárůst v % proti roku 1991
1991 – 2001	6,80	6,80
2001 – 2011	1,92	8,86
2011 – 2016	9,67	19,38

Z tohoto tabulkového přehledu je patrný výrazný dynamický nárůst počtu obyvatel s mírným útlumem v letech 2001 – 2011. Oproti původnímu stavu se tak městys za 25 let rozrostla o téměř 20 %. V sídle Hřivno to přitom bylo o více než 100 % s pozitivními sociálními dopady. V městysi jako celku za posledních 5 let vzrostl počet obyvatel o téměř 10 %. To svědčí o vysokém růstovém potenciálu a atraktivitě jednotlivých sídel. Výrazný rozvoj byl rovněž umožněn vymezením rozvojových ploch, jejichž intenzivní realizace v současné době probíhá.

I přes intenzivní nárůst počtu obyvatel městys Chotětov v současnosti nedosahuje maximálního počtu obyvatel z hlediska historického vývoje. V minulosti zde žilo více než 1300 obyvatel, tedy o 30 % více než je současný stav. Z toho lze usuzovat, že městys má potenciál pro další růst počtu obyvatel. Při zachování trendu posledních 25 let (který se ve skutečnosti v posledním období výrazně dynamizuje) v příštích 25 letech by mělo dojít k nárůstu počtu obyvatel o 20 %, tedy přibližně 195 obyvatel. Vzhledem k intenzivní přípravě nových stavebních ploch a vhodné poloze městyse vůči velkým centrům osídlení (Mladá Boleslav, Praha – poloha na celostátní železniční trati a v blízkosti dálnice) však lze počítat spíše s posilováním současného trendu. V takovém případě by mohlo v obci přibýt až 25 % nových obyvatel, tedy cca 240 lidí. Ani při tomto růstu by přitom městys stále nedosahoval velikosti z doby před druhou světovou válkou.

Tyto skutečnosti je nutné promítnout do návrhu zastavitelných ploch. Průměrná velikost domácnosti činí v České republice přibližně 2,25 obyvatele. V případě zachování růstu posledních 25 let by tak bylo potřeba vymezit plochy pro 87 rodinných domů, v případě předpokládaného posílení růstového trendu by pak bylo zapotřebí vymezit plochy pro 107 domů nových obyvatel. V součtu s potřebou bytů v náhradu za odpad (40 bytů) a eliminaci nechtěného soužití (7 bytů) je tak v Chotětově potřeba vymezit plochy pro celkem 135 – 155 nových bytových jednotek.

Vzhledem k charakteru městyse Chotětov se předpokládá výstavba převážně rodinných domů s jednou bytovou jednotkou. U části objektů se může jednat i o vícebytové rodinné domy. Na základě výsledků společného jednání a zkušeností z dosavadní nové výstavby byl počet bytových jednotek na jednu parcelu stanoven na 1,4. Výstavba bytových domů není připuštěna. Pro výpočet potřebné rozlohy zastavitelných ploch je uvažována průměrná velikost parcely na 1050 m^2, která reflektuje současné trendy v nové zástavbě Chotětova. S ohledem na požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. dále připadne zhruba 20 % vymezených ploch na veřejná prostranství a komunikace. Započítána by měla být i určitá rezerva, cca 20 %, aby mohl vývoj výstavby probíhat plynule i v případě obtíží s realizací některé z ploch (majetkoprávní spory atd.). Na jednu bytovou jednotku tak připadá 1080 m^2 zastavitelných ploch. Pro 145 bytových jednotek (střední hodnota potřeby bytů) by tak bylo potřeba vymezit cca 15,7 ha zastavitelných ploch.

Na základě tohoto výpočtu vymezil Územní plán pro plochy bydlení a smíšené obytné zastavitelné plochy, jejichž celková výměra dosáhla 16,4 ha. Překročení optimalizované potřeby o 4,4 % je dáno potřebou vymezovat plochy vhodně z hlediska urbanistického a s přihlédnutím k podmínkám daným katastrem nemovitostí. Respektování katastru nemovitostí je podstatné z hlediska možnosti rozhodování v území. Pokud zastavitelné plochy nerespektují hranice parcel, je obtížné určit, která část parcely je skutečně zastavitelná. Současně toto mírné překročení lze odůvodnit volbou středního předpokládaného nárůstu počtu obyvatelstva, ačkoliv stávající trendy napovídají spíše progresivnímu růstu.

Ve vazbě na nově vymezené zastavitelné plochy a stávající trend ve vývoji počtu obyvatelstva, který přirozeně směřuje k ustálení počtu obyvatel na hodnotách obdobných stavu před druhou světovou válkou, je nutné vymezit i nové plochy občanského vybavení, které poskytne zázemí novým i stávajícím obyvatelům městyse. Pro tuto funkci navrhuje Územní plán 1,33 ha zastavitelných ploch.“

Vyhodnocení vývoje

Na Územním plánem vymezených zastavitelných plochách pro bydlení bylo realizováno 39 rodinných domů (38 na Z1, 1 na Z5). Další výstavba byla provedena na stabilizovaných plochách (více než 20 domů).

Změnou č. 1 byly vymezeny zastavitelné plochy (Z17, Z18) pro dalších 15 rodinných domů, z nichž 11 bylo do dnešních dnů realizováno.

Změna č. 2 nevymezila žádnou zastavitelnou plochu, pouze rozdělila jednu ze zastavitelných ploch, aby na ní umožnila výstavbu. Ta byla realizována a jedná se o jeden z 39 domů realizovaných na základě územního plánu, a tedy výše uvedené bilance.

Změna č. 3 nevymezila nové zastavitelné plochy pro bydlení, u části jedné z vymezených zastavitelných ploch (Z2) změnila způsob využití z bydlení venkovského na komerční občanskou vybavenost. Ubyla tak plocha pro přibližně 14 rodinných domů, která nebyla nahrazena.

V současné době je v městysi připraveno dalších cca 65 stavebních pozemků pro umístění rodinných domů.

Počet obyvatel v období od roku 2017 prudce vzrostl. Z původní úrovně 969 obyvatel se postupně jejich početl zvedl až k současným 1444 (stav k roku 2025) a překročil tak výhled Územního plánu pro období do roku 2043. Současně nedošlo k zastavění všech zastavitelných ploch. Příčinou je zejména intenzivnější než očekávané zastavování vymezených ploch. Na velké části pozemků jsou realizovány domy se 3 bytovými jednotkami (odhadem 1/3 realizovaných domů). Tento trend sice zmenšuje tlak na zábor zemědělského

půdního fondu, nese s sebou však i negativní jevy, jako je vyšší fluktuace obyvatelstva a snižování sociální soudržnosti. Výhledově bude vhodné nastavit regulaci tohoto typu výstavby tak, aby nepřinášel negativní jevy. Dokončeno bylo 160 bytů (od roku 2016 včetně), ve stejném období přibylo 514 obyvatel. Průměrná obložnost nového bytu tak činí velice nadprůměrných 3,1 obyvatele (průměr v ČR je 2,26 obyvatele na jeden byt). S tím se pojí i velice nízký index stáří (poměr počtu osob ve věku 65 a více let ku počtu dětí ve věku 0 až 14 let), který v Chotětově dosahuje pouze 71 %, zatímco v České republice jako celku je to 138 % (což naznačuje stárnutí populace České republiky). Značí to výraznou životaschopnost obce. Tento nevyvážený poměr ukazuje na sice silné zaměření na nejmladší generaci, avšak současně poukazuje na nedostatky v péči o generaci nejstarší. Za účelem narovnání tohoto deficitu Územní plán vymezil zastavitelnou plochu Z2b pro komerční občanské vybavení. Předpokládá se zřízení domova pro seniory.

Spolu s prudkým rozvoje výstavby se v městysi výrazným způsobem zkvalitnila i infrastruktura, zejména z hlediska nakládání s odpadními vodami, zásobování pitnou vodou a školství. To poskytuje potenciál pro další rozvoj sídel. Plánována je dříve zmíněná výstavba domova pro seniory, resp. Alzheimer centra.

Dynamický rozvoj počtu obyvatel výrazně posílil význam městyse v rámci okresu. Před deseti lety žilo v Chotětově přibližně 0,7 % obyvatel okresu Mladá Boleslav, dnes tento podíl překročil 1 %. Tento dynamický rozvoj počtu obyvatel i infrastruktury sídla svědčí o atraktivním prostředí, založeném především na výhodné poloze městyse, dobré infrastruktuře a příznivě nastaveným podmínkám pro další výstavbu. Je otázkou politické reprezentace městyse, zda zvolí konzervativní postup a další rozvoj zpomalí, nebo podpoří další výrazný rozvoj počtu obyvatel (vymezením nových zastavitelných ploch) a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury. Potenciál dalšího růstu je nesporný, cílů stanovených v Územním plánu (relativní význam městyse v rámci okresu okolo 1 %, počet obyvatel cca 1200) již městys dosáhl, resp. je překonal.

1.2. Uplatňování územního plánu

Územní plán byl vydán v roce 2018. Grafická část Územního plánu neodpovídá jednotnému standardu dle platné legislativy. Textová část neobsahuje texty, které nemohou být součástí opatření obecné povahy. Částečně odchylné od platné legislativy jsou názvy jednotlivých kapitol územního plánu, obsah kapitol je však zpravidla souladný s požadavky platné legislativy. Nad rámec stanoveného obsahu územního plánu (viz přílohu č. 8 ke Stavebnímu zákonu) jsou kapitoly *8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo* a *12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*.

1.2.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno a následně aktualizováno v souladu s tehdy platnými právními předpisy. Požadavky na jeho vymezení se změnou legislativy podstatným způsobem neupravovaly, vymezené zastavěné území tak odpovídá platné legislativě. Od jeho poslední aktualizace došlo ke změnám v území, které je nutno ve vymezení zastavěného území zohlednit. Jedná se zejména o plochy ve smyslu § 116 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona. Většina nových staveb byla nicméně umisťována v rámci zastavěného území městyse.

1.2.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce Územního plánu je postupně naplňována, její uplatňování je žádoucí i do budoucna.

Postupnou výstavbou dochází k posilování obytné funkce obou sídel. Připravována je realizace výstavby na několika dalších zastavitelných plochách i na jedné ploše přestavby (dle terminologie aktuální legislativy „transformační ploše“). Zejména v návaznosti na novou výstavbu je posilována i veřejná infrastruktura. Významnou změnou je změna zásobování sídla Hřivno pitnou vodou a jeho odkanalizování. Rozšířena byla škola, došlo k revitalizaci některých veřejných prostranství. V nezastavěném území je zachováván převážně zemědělský charakter krajiny, realizovány jsou některé dílčí úpravy vedoucí ke zlepšení ekologické stability krajiny a jejích rekreačních funkcí (např. realizace polní cesty s doprovodnou zelení souběžné se silnicí III/2752 a další cesty západní směrem od sídla Chotětov). Ekonomické aktivity v městysy se nadále rozvíjejí v rámci stávajících ploch. Některé plochy dosud nejsou využívány dostatečně intenzivně. Intenzivně využívány jsou zemědělské plochy v zázemí obou sídel. Realizace protierozních opatření se váže především na realizaci polních cest a jejich doprovodných opatření na základě plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Základní koncepci není nutné měnit.

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

Urbanistická koncepce je v ÚPD formulována pro jednotlivá sídla. V pěti úvodních bodech kapitoly jsou stanoveny obecné požadavky a charakteristiky, platné pro obě sídla. Z hlediska rozhodování o změnách v území je důležitý zejména pátý odstavec, který definuje charakter zástavby rodinných domů a vyžaduje jeho dodržování i u dalších staveb. Tato zásada pro rozhodování o změnách v území je uplatňována pouze v omezené míře. Porušován je zejména stanovený typ střech, kdy část nových rodinných domů (zejména domy se 3 bytovými jednotkami) jsou opatřována stanovými střechami, což neodpovídá charakteru zástavby. **Územní plán v tomto bodě není efektivně uplatňován**. Z hlediska ÚPD je však formulován odpovídajícím způsobem a není nezbytné jej měnit.

Koncepce stanovená pro sídlo Chotětov je postupně naplňována. Ve druhém odstavci jsou pojmenovány tři typy ploch pro bydlení, Změna č. 1 však zavedla ještě 4. typ, který umožňuje v centru Chotětova výstavbu dvojdomů. Okrajově se dá mluvit i o 5. typu, když územní plán vymezuje plochu smíšenou obytnou – komerční, nicméně její význam je okrajový. Rozvoj výrobních ploch probíhá v rámci stávajících areálu přesně v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí. Dosud nevyvstaly požadavky na rozšiřování jednotlivých areálů, požadována je naopak změna funkce některých částí výrobních areálů. Plochy občanského vybavení ani plochy sportovní nebyly v uplynulém období podstatně rozvíjeny, a to ani na zastavitelných plochách, ani v rámci ploch stabilizovaných. Výjimku tvoří základní škola, jejíž kapacita byla zvýšena v rámci stabilizované plochy občanského vybavení. Plochy vymezené územním plánem jako stabilizované jsou nadále využívány. Veškeré hodnoty sídla, definované v urbanistické koncepci sídla Chotětov, jsou chráněny a dále rozvíjeny. Významných údržbových zásahů se dočkaly zejména dvě vodní plochy v sídle. Postupně připravována a realizována je oprava dominanty sídla, kterou tvoří kostel.

V sídle Hřivno je situace obdobná, urbanistická koncepce je postupně naplňována. Od doby schválení Územního plánu nedošlo k výstavbě na vymezených zastavitelných plochách, resp. plochách přestavby. Byla zpracována územní studie na zastavitelnou plochu Z5, dosud však nedošlo ani k parcelaci plochy. Pro bytovou výstavbu je naopak připravována část plochy přestavby s označením Z7. Připravovaná plocha má však charakter odpovídající spíše bydlení venkovskému nežli plochám smíšeným obytným venkovským. Změna navazující na tuto Zprávu o uplatňování (dále jen Změna č. 4) by měla prověřit vymezení PRZV na zastavitelné ploše Z7. K rozvoji ploch výroby v uplynulém období ve Hřivně nedošlo, potřeba vymezení zastavitelných ploch pro výrobu tudíž nenastala. Z hlediska občanského vybavení a rekreace zůstává situace v sídle stabilní a odpovídá stanovené koncepci územního plánu. Realizována byla plocha pro sport na zastavitelné ploše Z.11. Základní hodnoty sídla, definované v urbanistické koncepci, nebyly vývojem v uplynulém období žádným způsobem negativně ovlivněny.

Vymezené zastavitelné plochy byly v některých případech již v plné míře využity, jiné jsou využity částečně. Na dalších zastavitelných plochách dosud nebyla výstavba zahájena, některé jsou však již připravovány. Stav realizace jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení, případně jinou výstavbu, je uveden v následujících tabulkách. Ty odpovídají jednotlivým částem ÚPD, které byly v uplynulém období schvalovány. U každé plochy je uvedena přibližná míra využití, případně doporučení k prověření plochy Změnou č. 4.

Územní plán

Označení	Využití	Katastrální území	Míra využití	Výměra / zbývá v ha	Poznámka
Plochy bydlení a plochy smíšené obytné					
Z1	BV	Chotětov	Plně využito (38 ze 43 parcel zastavěných)	4,40 / 0,5	
Z2	BV	Chotětov	Nevyužita (připraveno pro výstavbu – rozparcelováno)	4,90 / 4,90	Změnou č. 3 rozděleno na Z2a (BV) a Z2b (OM)
Z3	BV	Chotětov	Nevyužita	0,60 / 0,60	
Z4	BV	Chotětov	Nevyužita (připraveno pro výstavbu – rozparcelováno)	0,90 / 0,90	
Z5	BV	Hřivno	Částečně využito (zastavěno 0,2 ha + zpracována územní studie)	3,40 / 3,20	Změnou č. 2 rozděleno na: Z5a (nevyužito) a Z5b (využito)
Z6	SV	Chotětov	Nevyužito	0,04 / 0,04	Prověří Změna č. 4
Z7	SV	Hřivno	Nevyužito (částečně připraveno pro výstavbu – rozparcelováno)	2,44 / 2,44 (1,26 ha)	
Plochy občanského vybavení					
Z8	OV	Chotětov	Nevyužito	0,72 / 0,72	
Z9	OV	Chotětov	Nevyužito	0,17 / 0,17	
Z10	OM	Chotětov	Nevyužito	0,21 / 0,21	
Z11	**OS**	**Hřivno**	**Plně využito**	**0,25 / 0**	
Plochy technické infrastruktury					
Z12	TO	Chotětov	Nevyužito	0,55 / 0,55	
Plochy výroby a skladování					
Z13	**VK**	**Chotětov**	**Plně využito**	**0,37 / 0**	

Označení	Využití	Katastrální území	Míra využití	Výměra / zbývá v ha	Poznámka
Plochy veřejných prostranství					
Z14	PV	Hřivno	Plně využito	0,08 / 0	
Plochy zeleně					
Z15	ZS	Hřivno	Plně využito	0,17 / 0	
Z16	ZO	Hřivno		0,17 / 0,17	

Změna č. 1

Označení	Využití	Katastrální území	Míra využití	Výměra / zbývá v ha	Poznámka
Plochy bydlení a plochy smíšené obytné					
Z17	BV	Chotětov	Částečně využito (1 z 5 parcel)	0,19 / 0,13	
Z18	BVc	Chotětov	Plně využito	0,346 / 0	
Z19	BH	Chotětov	Nevyužito	0,06 / 0,06	
Plochy veřejných prostranství					
Z20	PV	Chotětov	Nevyužito	0,04 / 0,04	
Z21	PV	Chotětov	Plně využito	0,10 / 0	
Plochy zeleně					
Z22	ZO	Chotětov	Nevyužito	0,28 / 0,28	

Změna č. 2

Změna č. 2 nevymezila nové zastavitelné plochy, pouze rozdělila zastavitelnou plochu Z5 na dvě zastavitelné plochy – Z5a a Z5b (viz tabulku Územní plán, řádek s označením Z5).

Změna č. 3

Změna č. 3 rozdělila zastavitelnou plochu Z2 na dvě zastavitelné plochy – Z2a a Z2b (viz tabulku Územní plán, řádek s označením Z2).

Označení	Využití	Katastrální území	Míra využití	Výměra / zbývá v ha	Poznámka
Plochy zeleně					
Z23	ZO.pd	Chotětov	Nevyužita	1,22 / 1,22	

Při realizaci výstavby na zastavitelné ploše Z17 nebylo respektováno vymezení zastavitelné plochy Z20, což znemožňuje výstavbu na zbytku zastavitelné plochy Z17 v souladu s požadavky Územního plánu. Požadavkem bylo dosáhnout šíře veřejného prostranství 8 m. Byť se změnila legislativa, která původně vyžadovala 8m šíři veřejného prostranství pro zpřístupnění pozemků rodinných domů ve všech případech, požadavek ÚPD zůstává v platnosti. Oplocení umístěné na společné hranici pozemků 198/32 a 198/33)obojí k. ú. Chotětov) je v rozporu s ÚPD. Část pozemku 198/32 by měla být oddělena a využívána jako veřejné prostranství.

Na ploše přestavby Z7 byla provedena parcelace, která umožňuje umisťování rodinných domů venkovského typu. Provedená parcelace nicméně neodpovídá požadavku na umisťování staveb bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím. Změna č. 4 prověří, zda je účelné změnit navržený způsob využití zastavitelné plochy Z7 z SV – plochy smíšené obytné venkovské na BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

V ostatních případech se stávající i plánovaná výstavba neodchyluje od požadavků ÚPD. Účelné je prověření navrhované změny využití na zastavitelné ploše Z6. Ta předpokládá asanaci stávajícího objektu, která se však nejeví jako reálná. Pravděpodobnější je využití stávajícího objektu na zastavitelné ploše Z8 pro navrhovaný účel (OV), a to včetně části stavby zahrnuté do zastavitelné plochy Z6. Změna č. 4 tak prověří možnost sloučení zastavitelných ploch Z6 a Z8, případně prověří i navrhovaný způsob využití sloučené plochy.

Dosud nevyužité zastavitelné plochy pro bydlení jsou s výjimkou plochy Z3 v různé míře připravovány k zástavbě. Zastavitelná plocha Z3 dosud připravována není. Rozloha zastavitelné plochy Z3 je relativně malá, což může bránit investicím do jejího využití. Relativně značné náklady na zainvestování takto malé plochy nemusí být rentabilní. Změna č. 4 by tak měla prověřit buď vypuštění této zastavitelné plochy, nebo její rozšíření.

1.2.4. Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury je naplňována.

Koncepce dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury jsou v územním plánu vymezeny ve třech kategoriích – dopravní infrastruktura železniční (DZ), dopravní infrastruktura silniční (DS) a garáže (DSg). Koncepce dopravní infrastruktury je realizována na těchto plochách i na plochách dalších, zejména na plochách veřejných prostranství. Zcela v souladu se stanovenou koncepcí dopravní infrastruktury jsou některé komunikace realizovány i v rámci přípustného využití ostatních ploch. Komunikace vyznačené v Územním plánu jsou respektovány, nebylo zaznamenáno zrušení žádné z vyznačených komunikací. Realizace navržených komunikací je popsána dále v tomto textu.

V rámci stanovené koncepce byly vymezeny dva koridory dopravní infrastruktury. Realizací komunikace v prvním z nich by došlo k odstranění dopravní závady (nepřehledného směrového oblouku) na silnici I. třídy na severozápadní okraji správního území městyse (samotná silnice dnes leží mimo řešené území). Realizace komunikace v rámci druhého koridoru by zajistila odlehčení centra sídla Chotětov, kde se dnes kříží dvě silnice II. třídy. Současně by došlo k odstranění nepřehledného křížení železniční trati a silnice II. třídy. K realizaci výstavby v žádném z koridorů nicméně v uplynulém období nedošlo. Jejich význam nicméně zůstává nezměněn. Záměry byly do Územního plánu zapracovány jako dlouhodobý výhled. Pozitivní přínosy jejich realizace stále zůstávají platné, důvody jejich vymezení nepominuly. Ačkoliv tedy dosud nedošlo k realizací záměrů, není účelné je z řešení vypouštět.

Místní a účelové komunikace jsou realizovány v souladu s koncepcí stanovenou ÚPD. Navrženo bylo 20 komunikací, z toho 11 v zastavěném území a 9 v nezastavěném území. V uplynulém období byly realizovány následující komunikace:

- v zastavěném území: k1, k5 (částečně parcelně vymezena, nezrealizována), k8, k9, k20;
- v nezastavěném území: k11, k12, k15, k18 (částečně).

Při realizací komunikací byly dodrženy stanovené koncepční zásady. Jedinou odchylkou je komunikace k20, u níž byl formulován požadavek na průjezdnost. S ohledem na majetkoprávní vztahy a stávající statut části ulice Mírová byla komunikace zakončena obratištěm (s nedostatečnými parametry). V území je však ponechána možnost na dodatečné propojení v případě narovnání majetkoprávních vztahů. Nelze tak konstatovat, že by se jednalo o stav rozporný se stanovenou koncepcí, jde pouze o dosud nedokončený záměr.

Pěší komunikace i cyklistické trasy jsou stabilizovány, v uplynulém období nenastaly podstatnější změny.

Doprava v klidu na území městyse nevykazuje výraznější defekty. Nově zřizované nemovitosti jsou opatřovány parkovacími místy na vlastním pozemku. Z hlediska stanovené koncepce není nezbytné dopravu v klidu dále upravovat.

Koncepce technické infrastruktury

Technická infrastruktura zůstává relativně stabilizovaná. Její rozvoj se váže především na novou výstavbu (v uplynulém období zejména na zastavitelné ploše Z1).

Zásobování elektrickou energií je realizováno v souladu se stanovenou koncepcí. Nastavená koncepce je obecná a umožňuje realizaci nezbytných staveb. Výrobny elektrické energie se samostatnými územními nároky nebyly v uplynulém období na území obce umisťovány. Změny č. 4 by měla ošetřit možnost umisťování obnovitelných zdrojů elektrické energie v nezastavěném území v souladu s platnou legislativou (tj. výslovně je vyloučit, pokud je to ve veřejném zájmu – koncepční zásada formulovaná v ÚPD nemusí být dostačujícím regulativem). Koncepce stanovená pro systém veřejného osvětlení, rozhlasu a spojů i koncepce zásobování teplem je naplňována.

Vodohospodářská ochrana území je zajišťovna v rozsahu shodném, jako v době zpracování Územního plánu. U jednotlivých staveb je koncepce naplňována, samostatné stavby pro vodohospodářskou ochranu jsou však dosud realizovány pouze sdruženě s realizací cestní sítě. Dosud nebyly realizovány tři vodní nádrže navržené Územním plánem (K4, K5, K6). V těsném sousedství navrhované nádrže K5 byla však obnovena vodní nádrž, která je z hlediska odtokových poměrů situována vhodněji než navrhovaná nádrž. Změna č. 4 by proto měla vyhodnotit účelnost vymezení plochy změny v krajině K5 a její případně nahrazení stabilizovanou vodní plochou v sousedství. Vymezení plochy K5 ostatně nevyhovuje platné legislativě, když je plocha změny v krajině vymezena v rámci zastavěného území. Plocha K4 je dosud zemědělsky intenzivně využívána a nejeví známky zaplavování vodou. Její rozloha je relativně značná. Plocha K6 je situována u sídla Hřivno, kde vodní plocha výrazně schází. Je situována na pozemcích ležících ladem s průměrnou bonitou půdy. Plocha je dotčena odvodňovacím zařízením. vzhledem k republikové prioritě předcházení suchu se však její vymezení jeví jako účelné, zejména v kontextu absence vodní plochy v sídle Hřivno a přímému sousedství vodního zdroje. Koncepce dosud nebyla naplněna, její účelnost však nebyla zpochybněna. Ochrana zastavěného území před srážkovými vodami funguje dostatečně a její rozvoj v rámci stanovené koncepce je možný.

Zásobování pitnou vodou se v rámci stanovené koncepce rozvíjí. V sídle Hřivno došlo k podstatným úpravám systému, v roce 2025 byl zprovozněn nový 100m vrt, úpravna vody a zemní vodojem. Koncepce stanovená Územním plánem byla naplněna, v tomto smyslu je nutné ji upravit, a to včetně vypuštění vymezené územní rezervy. Při zřízení vrtu, úpravny a vodojemu byla rozšířena plocha stávající technické infrastruktury na jižním okraji Hřivna, což by mělo být Změnou č. 4 zohledněno a plocha technické infrastruktury rozšířena.

Obdobně jako u zásobování pitnou vodou došlo v případě odkanalizování k vyřešení situace ve Hřivně, a to výstavbou nových kanalizačních stok a jejich svedením na čistírnu odpadních vod v Chotětově. Tím byla naplněna koncepce stanovená Územním plánem. V rámci Změny č. 4 je nutné koncepci v tomto smyslu aktualizovat.

Koncepce zásobování požární vodou je uplatňována, dosud však nedošlo k realizaci návrhů, které měly zajistit rozvoj zásobování požární vodou (realizace vodních nádrží).

Nakládání s odpady je na území městyse realizováno v souladu se stanovenou koncepcí.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení, stanovená územním plánem, umožňuje variabilní zřizování občanského vybavení. V uplynulém období došlo i ke změnám územního plánu, které výrazně pozměnily situaci ve věci občanského vybavení. Došlo k vymezení rozsáhlé zastavitelné plochy pro občanské vybavení (zastavitelná plocha Z2b), resp. ke změně navrhovaného využití této zastavitelné plochy z plochy bydlení venkovského (BV) na plochy občanského vybavení komerčního (OM). Záměrem na této ploše je realizace domova pro seniory, resp. ubytování se stálou zdravotnickou službou (Alzheimer centrum). Původně bylo předpokládáno, že obdobné zařízení vznikne na ploše Z9 a jeho zřizovatelem bude městys. K tomu však nedošlo, a i v souvislosti se zastavitelnou plochou Z2b bylo od tohoto záměru upuštěno. Je tedy účelné Změnou č. 4 přehodnotit vhodné uspořádání prostoru v okolí zastavitelné plochy Z9 i její budoucí využití. Přitom by měla být brána v potaz i transformace bývalého statku východně od této plochy, která v uplynulém období proběhla na základě jedné ze změn Územního plánu. k dílčím změnám došlo i v rámci základní školy na Husově náměstí, ta se však odehrála v rámci vymezené plochy OV a nijak nevybočila ze stanovené koncepce, naopak tuto koncepci naplnila a posílala občanské vybavení v centru Chotětova.

Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je naplňována. Stávající veřejná prostranství jsou stabilizována a využívána v souladu s Územním plánem. Nebyla zaznamenána potřeba změn takto stanovené koncepce. Z navržených veřejných prostranství došlo k realizaci veřejného prostranství na zastavitelné ploše Z21, byť komunikace situovaná na tomto prostranství dosud není dokončena (dosud se nejedná o průjezdnou komunikaci). K realizaci veřejného prostranství na zastavitelné ploše Z20 dosud nedošlo, byť výstavba na přilehlých pozemcích již započala. Plocha byla přitom vymezena právě proto, aby zajistila odpovídající přístup na tyto plochy a umožnila jejich plné zastavění.

1.2.5. Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou definovány hodnoty, které je žádoucí v území chránit. Tyto hodnoty zůstávají platné a jejich ochrana je nadále žádoucí. Územní plán poskytuje vhodný základní rámec pro uplatňování této ochrany. Nezastavěné území je chráněno před umisťování zbytných staveb obecnými zásadami. Změnou č. 4 by měla být prověřena potřeba výslovného vyloučení umisťování některých staveb ve smyslu § 122 odst. 3 Stavebního zákona, resp. jejich vhodné omezení tak, aby např nedocházelo ke zneužívání § 122 k umisťování staveb, které nejsou nezbytné pro deklarované účely a jejichž užívání se následně často liší od deklarovaného záměru. Zejména je nutno ochránit nezastavěné území v blízkosti sídel a bránit nežádoucímu rozšiřování zastavěného území. Dále je žádoucí nastavit pravidla pro umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů,

jež platná legislativa umožňuje v nezastavěném území prakticky bez omezení a je právě úkolem územních plánů nastavit podmínky, které eliminují umisťování těchto zdrojů na nevhodných lokalitách. Ostatní ustanovení na ochranu ekologické stability, zajištění retence vody, zajištění proti zrychlené erozi a prostupnosti krajiny zůstávají v platnosti. Situace se v tomto ohledu od doby zpracování Územního plánu nezměnila. K realizaci navržených opatření dosud nedošlo. To je problematické zejména v kontextu zrychleného odnosu půdních částic, neboť dochází k postupné degradaci významného přírodního zdroje. Realizovány naopak byly některé interakční prvky, zejména ve vazbě na realizaci navrhovaných polních cest (k11 – IP 10) a rekonstrukce silnice (IP 1). Nad rámec stanovené koncepce byla realizována rovněž polní cesta od jižního okraje sídla Chotětov směrem na Hřivno, která se napojuje na silnici III/2752 z Chotětova do Hřivna. Prostupnost krajiny je v Územním plánu zajišťována v dostatečné míře.

Územní plán vymezil prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“). K realizaci nefunkčních prvků dosud nedošlo, funkční prvky byly zachovány. Jak bylo uvedeno výše, realizovány byly některé interakční prvky. Územní plán je koncepčním dokumentem s dlouhodobým horizontem realizace. K revizi nerealizovaných nefunkčních prvků není v současné době důvod.

Koncepce zajištění prostupnosti krajiny je Územním plánem nastavena a postupně je realizována. Došlo k realizaci některých cest i interakčních prvků, které zvyšují biologickou prostupnost krajiny. V rámci koncepce je vyloučeno zřizování oplocení v nezastavěném území. Tento požadavek by měla Změna č. 4 přeformulovat tak, aby jasně odkazoval na znění § 122 odst. 3 Stavebního zákona, tedy že se výslovně vylučuje umisťování oplocení v nezastavěném území.

Koncepci ochrany před povodněmi není nutné upravovat. Na území městyse není vodní tok, který by mohl být postižen povodněmi. Hrozbou jsou splachy srážkových vod z rozsáhlých polností, jejich prevence je však předmětem koncepce protierozních opatření.

Koncepce rekreace v rámci nezastavěného území v uplynulém období nevykázala žádné nedostatky, které by bylo nezbytné řešit změnou územního plánu. Stanovená koncepce vyhovuje potřebám území.

Dobývání nerostů v souladu se stanovenou koncepcí na území městyse neprobíhá.

Změny v krajině na vymezených plochách dosud nebyly realizovány. Nedošlo ke stabilizaci odtokových linií ani k realizaci vodních nádrží. Z hlediska platné legislativy je nepřípustné vymezení plochy změny v krajině s označením K5, která je vymezena v rámci zastavěného území. Změna č. 4 tento nedostatek musí vyřešit buď vymezení zastavitelné plochy pro vodní nádrž, nebo vymístěním plochy změny v krajině mimo zastavěné území, případně zrušením návrhu.

1.2.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v obecné rovině naplňovány. V uplynulém období stanovené podmínky plnily svůj účel. Částečně aktualizovány byly v rámci jednotlivých změn územního plánu. V rámci revize podmínek využití se zohledněním platné legislativy a zavedené praxe postavené na soudních přezkumech nebyly v aktuálním znění územního plánu zjištěny žádné závady, které by bylo nezbytné odstranit. Změnou č. 4 by měla být vyhodnocena potřeba definování některých pojmů (např. „domy venkovského typu“, „půdní nadezdívka“, „drážní stavby“, „nezbytná infrastruktura“), případně

možnost vypuštění či reformulace některých bodů (např. nepřípustné umisťování domů s více než 3 bytovými jednotkami na plochách, které jsou určeny pro rodinné domy).

S ohledem na aktuální trendy ve výstavbě a jejich dopady na řešené území by Změna č. 4 měla vyhodnotit potřebu regulace počtu bytových jednotek v rámci rodinného domu.

V rámci ploch zemědělských (VZ) a ploch lehkého průmyslu (VL) svěřuje Územní plán kompetenci udělení výjimky stavebnímu úřadu. Územní plán však ze své povahy nemůže udělovat kompetence jednotlivým institucím. Pravomoc a působnost orgánů veřejné správy (včetně stavebních úřadů) může stanovit výhradně zákon, nikoli podzákonný předpis nebo akt aplikace práva. Toto ustanovení je tedy Změnou č. 4 nutno upravit.

V podmínkách využití ploch drobné a řemeslné výroby (VD) je v rámci nepřípustného využití uplatněn odkaz na normy. Ty nicméně nestanovuje Územní plán, jedná se odkaz na požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, který je v opatření obecné povahy nepřípustný. Změna č. 4 tuto podmínku přeformuluje nebo vypustí.

V rámci ploch zemědělských jsou připouštěny stavby bezprostředně související se zemědělstvím (v souladu s § 122 Stavebního zákona) bez dalších omezení. Toto ustanovení je s ohledem na obecnou platnost nadbytečné, často pak dochází k jeho zneužívání pro umisťování staveb, jejichž využití se liší od využití deklarovaného. V rámci Změny č. 4 by měly být zhodnoceny možnosti omezení umisťování staveb podle § 122 Stavebního zákona tak, aby jejich umisťování nedocházelo k nežádoucí urbanizaci nezastavěného území.

V nepřípustném využití ploch lesních (NL) Územní plán uvádí „chov zvěře“. Podle zákona o myslivosti se chovem zvěře rozumějí „odborné zásahy sledující určité vymezené biologické cíle, zachování rovnováhy mezi stavy spárkaté zvěře a prostředím, udržování přírodní kvality genofondu zvěře, cílené zvyšování chovné kvality zvěře a úprava stavů zvěře na optimální stav.“ V plochách lesních, jejichž hlavním využitím je zřizování pozemků určených k plnění funkce lesa, je tato činnost nezbytná a ze zákona vyžadovaná. Je zřejmé, že Územní plán měl na mysli farmový chov zvěře. Změna č. 4 vyhodnotí účelnost zákazu chovu zvěře a upraví podmínky využití.

1.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb opatření a asanací na vyvlastnění

Územní plán vymezil dvě veřejně prospěšné stavby a deset veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám. Dosud nebylo přistoupeno k realizaci žádného z veřejně prospěšných záměrů. Jedná se o dva koridory dopravní infrastruktury a deset navrhovaných prvků ÚSES. U žádného z veřejně prospěšných záměrů současně nebyly zaznamenány důvody pro jejich revizi.

1.2.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola bude z územního plánu vypuštěna, Stavební zákon tento typ staveb a opatření již nedefinuje.

1.2.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyla stanovena. V případě, že by je budoucí dokumentace doplnila, bude kapitola opravena.

1.2.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

Územní rezerva (UR1) byla vymezena pro technické vybavení, konkrétně realizaci vodojemu. Vzhledem k tomu, že vodojem včetně vodního zdroje a úpravny vody byl realizován na jiném místě v katastrálním území Hřivno, je další omezování vlastnických práv vymezenou územní rezervou neopodstatněné. Územní rezerva bude Změnou č. 4 vypuštěna.

1.2.11. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

Územní studie, předepsané Územním plánem jako podmínka pro rozhodování o změnách v území, již byly zpracovány. Údaje o nich byly v roce 2022 vloženy do evidence územně plánovací činnosti (kód 973891952243 a 68259393), potažmo do evidence územního plánování (kód 00005875 a 00003016). Požadavek Územního plánu je tak naplněn a pokud nebudou vymezeny nové plochy s požadavkem na zpracování územní studie, může být tato kapitola Změnou č. 4 vypuštěna.

1.2.12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části se nevyhodnocují. Dle Stavebního zákona nejsou tyto údaje obsahem územního plánu, budou tak z jeho textové části vypuštěny.

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Poslední úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen „ÚAP“) proběhla v roce 2024. V rámci zpracované karty obce nebyly na území městyse Chotětov identifikovány žádné problémy k řešení v územním plánu.

3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

3.1. Politika územního rozvoje

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl Vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizaci č. 5 politiky územního rozvoje;
- k 12. 7. 2021 usnesením č. 618 Aktualizaci č. 4 politiky územního rozvoje;
- k 19. 7. 2023 usnesením č. 542 Aktualizaci č. 6 politiky územního rozvoje;
- k 7. 2. 2024 usnesením č. 89 Aktualizaci č. 7 politiky územního rozvoje;
- K 29. 1. 2025 usnesením č. 64 Změnou č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky;
- k 27. 8. 2025 usnesením č. 633 Změnou č. 8 Politiky územního rozvoje ČR.

Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění jejích aktualizací a změn (dále jen PÚR) je závazná pro Územní plán. V následujícím textu je vyhodnocen Územní plán z hlediska souladu s PÚR. Citované texty jsou uváděny kurzivou, vyhodnocení souladu Územního plánu s citovanými texty je uváděno normálním písmem.

3.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Územní plán prioritu naplňuje, priorita byla výchozím principem využitým při stanovení jeho jednotlivých koncepcí. Ty vycházejí ze stávajícího stavu území, zachovávají ho charakter s důrazem na jednotlivé hodnoty, a stanovuje podmínky pro další rozvoj tak, aby byly hodnoty v území dále posilovány. Navrhované plochy změn citlivě doplňují stávající sídla, potažmo krajinu. V krajině dochází k významnému posílení ekologicky stabilnějších funkcí na úkor ploch labilnějších (návrh opatření na orných půdách s nadlimitním odnosem půdních částic). Vymezeny jsou prvky územního systému ekologické stability, jejichž realizace výrazným způsobem zlepší parametry ekologické stability území. V sídlech k výrazným funkčním změnám nedochází, navrhován je rozvoj bydlení a dalších funkcí. Stanovena je koncepce veřejné infrastruktury, včetně koncepce technické a dopravní infrastruktury. Stěžejní kulturní,

přírodní i užitné hodnoty území jsou tak Územním plánem ochráněny a navržen je i jejich další rozvoj.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Pro podporu primárního sektoru Územní plán stabilizuje stávající plochy primární produkce na většině území. Dílčím způsobem do nich zasahuje pouze při vymezování některých ploch změn, které mají za cíl posílit ostatní hodnoty v území. V poměru k celkové výměře ploch primárního sektoru se však jedná o relativně nevýznamné zábory. Dopad na kvalitní zemědělské půdy je dán polohou městyse a z ní plynoucí nemožností, případně urbanistickou nevhodností systematičtější výstavby na nezemědělských plochách. Všechny plochy lesů i vodní plochy jsou Územním plánem stabilizovány.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy v polohách a v rozsahu, který neumožní vznik segregovaných lokalit. S ohledem na rozsah zastavitelných ploch a předpoklad jejich postupného využívání jsou negativní vlivy na sociální soudržnost nepravděpodobné. Městys se rozvíjí postupně, nikoliv skokově, což je z hlediska sociální soudržnosti pozitivnější způsob rozvoje.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Úpravy dokumentace obsažené v Územním plánu vycházejí převážně z podnětů obyvatel a uživatelů území. Jednotlivé záměry byly vyhodnoceny a zahrnuty do řešení, pokud nepředstavovaly riziko pro stav a hodnoty území. Územní plán tak svým pojetím přímo vychází ze stanovené priority. Při formulaci jednotlivých koncepcí bylo postupováno s ohledem na všechny posuzované aspekty v území, a to jak objektivní (stav území), tak subjektivní (potřeby uživatelů území). Spolupráce s občany je dále zajišťována shromažďováním jejich podnětů, které budou vyhodnoceny v rámci této Zprávy o uplatňování a v případě vhodnosti zapracovány do dokumentace.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Územní plán v převážné míře stabilizuje stávající využití ploch, a tím i vliv na širší okolí. Z hlediska integrovaného rozvoje postupuje Územní plán v souladu se stávajícím charakter jednotlivých sídel městyse jako převážně rezidenčních. V rámci sídel jsou nastaveny podmínky využití tak, aby umožňovaly realizaci všech nezbytných komponent sídla dané velikosti bez výrazných nároků na infrastrukturu okolních sídel. Infrastruktura je, zejména v sídle Chotětov, na vysoké úrovni v porovnání s okolními obcemi.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně

postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn Územní plán zajistil vhodným rozvržením jednotlivých ploch s rozdílným využitím a umožněním jejich polyfunkčního využití. Vymezeny jsou tak plochy pro bydlení, výrobu i občanské vybavení a také plochy smíšené. Nejedná se o obec v hospodářsky problémovém regionu. Městys má na svém území několik větších podniků, převážně výrobních, které přispívají k zaměstnanosti v širším okolí. Další územní rozvoj výrobních podniků není zvažován, využívány budou vnitřní rezervy stávajících areálů. Rozvíjeny jsou plochy smíšené, které umožňují jak bydlení, tak hospodářskou činnost. Tím by měla být zajištěna dostatečná zaměstnanost v rámci městyse. Pro posílení hospodářské stability je nadto připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Územní plán nemá podstatný vliv na naplňování této priority. Polycentricita sídelní struktury není Územním plánem nijak ovlivněna. Městys Chotětov má v sídelní struktuře relativně ustálenou pozici, Územní plán vymezením rozvojových ploch a stabilizací výrobních ploch a ploch občanského vybavení usiluje o posílení této pozice v rámci sídelní struktury.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Územní plán stabilizuje výrobní charakter většiny areálů a umožňuje širokou škálu jejich využití při současné ochraně obytného a životního prostředí. Tím nastavuje optimální podmínky pro využití, resp. znovuvyužití těchto areálů. V současné době se na území obce nenacházení rozsáhlejší plochy nevyužívaných areálů. V případě extenzivně využívaného areálu v Chotětově byl zaznamenán zájem o změnu jeho budoucího využití, kterou Změna č. 4 prověří. Územní plán také jasně vymezuje veřejná prostranství, čímž zajišťuje jejich ochranu před nevhodným využitím a privatizací veřejného prostoru.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního

charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán stanovil koncepci uspořádání krajiny. Samostatně vymezeny byly plošné i liniové interakční prvky a ostatní prvky ÚSES. Významné ekostabilní prvky v krajině jsou vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Další rozvoj takových prvků v krajině je vázán zejména na územní systém ekologické stability. Vyžadovány jsou i zelené doprovody liniových prvků v krajině, zejména cestní sítě, což napomůže biologické diverzitě. Celková koncepce uspořádání krajiny je ovlivněna zejména geomorfologií terénu, která jej definuje jako vysoce produkční krajinu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Priorita je převážně naplňována způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, včetně zastavitelných ploch, a stanovenými koncepcemi veřejné infrastruktury. Při řešení prostupnosti krajiny Územní plán zohledňuje jak fyzickou prostupnost pro člověka, tak biologickou prostupnost pro ostatní faunu a pro flóru. V prvním případě jde o koncepci dopravní infrastruktury, která je stanovena s ohledem na zajištění optimální prostupnosti, ve druhém případě pak zejména o vymezení územního systému ekologické stability. V obou případech nebyly v uplynulém období zaznamenány vážnější závady, které by bylo na koncepční úrovní, tj. úrovni územního plánu, potřeba řešit.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Městys Chotětov není součástí rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Spadá do specifických oblastí celorepublikového charakteru (SOB9, SOB10, SOB11). Územní plán stabilizuje všechny ekostabilní plochy a umožňuje realizaci zeleně na plochách nestabilních. S ohledem na vysoce produkční charakter krajiny, stanovené cílové charakteristiky krajiny a polohu městyse nejsou vymezovány plochy pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, mimo ploch v zastavěném území a ploch ÚSES. Stávající veřejně přístupná zeleň je stabilizována.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví,

pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Územní plán stanovil základní podmínky, v rámci nichž je možno rozvíjet cestovní ruch. Území městyse Chotětov nelze vzhledem k jeho charakteristikám považovat za území turisticky atraktivní. S ohledem na intenzivní zemědělské využití krajiny i historicky intenzivně využívaná sídla chybí v území podstatné atraktanty, které by zásadním způsobem navyšovaly atraktivitu sídla. Přesto Územní plán nastavuje podmínky pro rozvoj vybavenosti pro rekreaci a zázemí pro turisty. Rozvoji cestovního ruchu přispívají jednak podmínky využití jednotlivých ploch, které jsou zpravidla polyfunkční a umožňují rekreační využití, jednak i konkrétní návrhy, zejména návrhy zeleně v krajině a vodních ploch. Územní plán předpokládá stabilizaci stávajících cyklostezek a cyklotras (8145, 8151 a 8157) a připouští zřizování cyklostezek nových, sám je však nenavrhuje.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územní plán respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci a vymezuje celkem dva koridory technické infrastruktury. V rámci těchto koridorů je možno realizovat záměry s nadmístním významem (Kdi1) i s významem místním (Kdi2). Pro realizaci záměrů místního významu bylo nadto stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch, které ji umožňují. Formulovány byly koncepce technické i dopravní infrastruktury, které stanovují základě směr rozvoje a zajišťují ochranu území před negativními vlivy této veřejné infrastruktury.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Územní plán stabilizuje veškeré stávající plochy využívané primárně pro dopravní infrastrukturu nadmístního významu (železnice, silnice II. a III. tříd). Rozvoj těchto ploch je umožňován i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, pokud to jejich charakter umožňuje. Zohledňuje i konkrétní rozvojové záměry, pro něž vymezuje koridory dopravní infrastruktury. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na jejich možné napojení na stávající dopravní infrastrukturu. V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou

stanoveny základní zásady pro rozhodování o změnách v území týkající se rozvoje dopravy na území obce.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Územní plán nestanovuje podmínky, které by umožňovaly zhoršování imisních podmínek. V rámci Územního plánu je definováno využití jednotlivých výrobních areálů. Jedná se o stabilizované plochy, které již v minulosti sloužily pro výrobu a jsou pro tuto činnost kolaudovány. K rozšíření ploch stávající výroby nedochází, v jednom případě je plocha redukována, když na její podstatné části je vymezena plocha přestavby. Stanovené podmínky využití zásadním způsobem omezují možnosti využití, které by mohly mít negativní dopad na kvalitu prostředí. Územním plánem tak nedochází ke vzniku podmínek vedoucích potenciálně k ohrožení území emisemi či jinými negativními vlivy.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územní plán umožňuje téměř na všech plochách s rozdílným způsobem využití realizaci staveb pro požadovaná opatření. Vymezeny jsou zři plochy vodních nádrží pro zadržování dešťových vod. Požadavky vyplývající z priority jsou pojednány rovněž v jednotlivých koncepcích Územního plánu.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Městys Chotětov není dotčen žádným záplavovým územím, v jeho správním obvodu se nevyskytuje žádná trvalá vodoteč.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky

možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Územní plán podstatným způsobem přispívá k naplňování této priority, když upřesňuje vymezení koridorů dopravní infrastruktury, které vymezila nadřazená územně plánovací dokumentace, a vymezuje i koridor pro zlepšení situace v sídle Chotětov. Současně stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, v níž pojednává vymezení jednotlivých komunikací podstatných z hlediska celkového uspořádání území koncepčně, tedy způsobem umožňujícím dílčí variabilitu konkrétních řešení v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Jednoznačně také definuje plochy dopravní infrastruktury a stanovuje podmínky jejich využití. Jednoznačně jsou (plošně i koncepčně) definována i veřejná prostranství, jejichž součástí často bývají i komunikace. Vymezen je územní systém ekologické stability i další významné plochy zeleně v sídle, jakožto součást zelené infrastruktury. Tím Územní plán jednoznačně přispívá k možnosti rozvoje veřejné infrastruktury.

Technická infrastruktura je pojata především koncepčně, když územní plán nastavuje podmínky umožňující realizaci technické infrastruktury v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. územní plán vymezil i jednu plochu územní rezervy, nicméně odstranit závady se podařilo i bez využití této rezervy, tu je tedy možno zrušit.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Územní plán stanovuje v rámci podmínek využití jednotlivých ploch i v rámci obecné koncepce základní zásady pro stabilizaci a vznik veřejné infrastruktury, včetně zelené infrastruktury, i v souvislosti s rozvojem výstavby v obci, který je navrhován na základě prognózy rozvoje. Při vymezování zastavitelných ploch bylo dbáno na zachování prostupnosti do krajiny i na zachování a možnost zřizování kvalitních veřejných prostranství. V tomto smyslu byla formulována koncepce veřejných prostranství.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to

vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury s ohledem na uplatněné požadavky. Došlo k jasnému koncepčnímu vymezení jednotlivých komunikací a specifikaci podmínek pro jejich případné úpravy. Současně byly jednoznačně vymezeny plochy dopravní infrastruktury. Prostupy pro šetrné formy dopravy (zejména pěší prostupy a cyklotrasy) jsou Územním plánem stabilizovány.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Městys Chotětov v uplynulém období výrazně pozdvihl jak úroveň zásobování pitnou vodou, tak úroveň nakládání s odpadními vodami. Největší nedostatky byly v obou oblastech řešeny v rámci sídla Hřivno. Územní plán pro tento postup poskytl vhodný rámec a ověřil tak možnost svého využití.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Územní plán v rámci koncepce technické infrastruktury vysloveně zmiňuje možnost zřizování decentralizovaných, individuálních energetických zdrojů. Nepředpokládá však vznik většího zdroje – hlavní zdroje zásobování nadále zůstávají lokalizovány mimo území obce. V rámci stanovených koncepcí je však možnost umisťování zdrojů energie pojata poměrně extenzivně, Změna č. 4 by měla koncepci upřesnit s ohledem na nové legislativní podmínky a nadřazenou územně plánovací dokumentaci a stanovit přesnější zásady pro umisťování lokálních zdrojů energie.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Na území městyse nebyly zaznamenány žádné záměry na ukládání oxidu uhličitého do horninového prostředí. Nebylo prokázáno, že by v Chotětově bylo pro takové nakládání vhodné prostředí.

3.1.2. Sídlení struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Městys Chotětov není v rámci sídlení struktury identifikován jako centrum osídlení.

Území městyse dle definice uvedené v PÚR nespadá do žádné z rozvojových oblastí či rozvojových os. Rozvojová osa OS3 byla v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje upřesněna způsobem, který ponechává městys Chotětov mimo tuto rozvojovou osu.

3.1.3. Specifické oblasti

Správní území obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, do nějž Chotětov spadá, je v plném rozsahu součástí **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z této polohy vyplývají následující úkoly pro územně plánovací činnost kraje a koordinaci územně plánovací činnosti obce:

a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*

Územní plán stanovil rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití na území obce s ohledem na stávající využití. Vymezil rovněž plochy změn, jejichž sekundárním účelem je zlepšení vodního režimu v krajině, když nahrazuje ornou půdu trvalými kulturami. Vymezeny jsou i plochy pro zadržení vody v krajině, konkrétně navrhované vodní a vodohospodářské plochy pro realizaci nebeských vodních nádrží. Na územní městyse je poměr produkčních ploch a ploch ekostabilizačních s pozitivním vlivem na retenční schopnosti krajiny výrazně nakloněný směrem k produkčním schopnostem krajiny. Mimoprodukční funkce se soustředí do dílčích terénních depresí po obvodu správního území městyse. Územní plán přispívá k naplňování stanoveného úkolu stabilizací plochy s mimoprodukční funkcí, vymezení nových ploch pro trvalé kultury a umožněním realizace opatření pro zadržování vody v krajině na všech plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a zejména v navržených plochách vodních a vodohospodářských.

b) *vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*

Územní plán připouští na všech plochách stavby a opatření pro předcházení negativním účinkům srážkových vod a povodní. Vodní toky a jejich nivy se nicméně na území Městyse nevyskytují.

c) *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*

Územní plán připouští na plochách v zastavěném území stavby a opatření pro předcházení negativním účinkům srážkových vod a povodní.

d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*

Územní plán připouští v nezastavěném území stavby a opatření pro předcházení negativním účinkům srážkových vod a povodní. Tím zajišťuje naplnění požadavku stanoveného pro specifickou oblast. Současně v rámci koncepcí stanovuje požadavky na zřizování zeleně v krajině (ÚSES, liniová zeleň), stabilizuje stávající plochy zeleně v krajině a uplatňuje požadavek na realizaci opatření v plochách ohrožených nadlimitním odnosem půdních částic.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Územní plán stanovil koncepci zásobování pitnou vodou.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán nepředepisuje územní studii krajiny jako podmínku pro rozhodování v území, nicméně její pořízení je možné postupem podle Stavebního zákona.

g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,

Podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami jsou nastaveny v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Vymezeny jsou tři plochy, jejichž účelem je zadržení srážkových vod v krajině a jejich případné další využití, např. pro účely protipožární ochrany.

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,

Územní podmínky pro řešení protipožární ochrany jsou nastaveny celkovým uspořádáním ploch v obci, stabilizováním veřejných prostranství a dopravních vazeb i stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Vymezeny jsou tři plochy, jejichž účelem je zadržení srážkových vod v krajině a jejich případné další využití, např. pro účely protipožární ochrany.

i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

Územní plán stanovil koncepci nakládání s odpadními vodami, která odpovídá stávajícímu stavu i budoucím záměrům na její doplnění, rozšíření či posílení.

Městys Chotětov, který je součásti správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, je součástí **specifické oblasti SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Pro územní plánování na úrovni obcí byly stanoveny následující úkoly (uvedeny kurzivou) zohledněné v Územním plánu popsaným způsobem (prostý text následující po citaci daného úkolu):

a) je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,

Příslušná ministerstva vymezila 61 akceleračních oblastí, v nichž bude umožněno zrychlené povolování záměrů na umisťování obnovitelných zdrojů energie. Žádná z akceleračních oblastí není vymezena na území městyse Chotětov. Známy nejsou ani žádné konkrétní záměry na umisťování takových staveb. Územní plán vylučuje umisťování výroben

elektrické energie se samostatnými územními nároky mimo plochy k tomu určené, tj. plochy lehkého průmyslu (VL). Jedná se o výslovné vyloučení ve smyslu § 122 odst. 3 Stavebního zákona. Plochy pro umisťování záměrů podle tohoto bodu PÚR jsou vymezeny.

b) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

Územní plán výslovně vylučuje umisťování výroben elektrické energie se samostatnými územními nároky mimo plochy VL. Koncepce umisťování zdrojů elektrické energie bez samostatných územních nároků (tj. instalace na ostatní stavby a zařízení) není v Územním plánu stanovena. Změna č. 4 by měla zhodnotit možnost stanovení takové koncepce.

c) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

Na území obce se nenachází plochy a koridory dopravní infrastruktury, které by umožňovaly umisťování výroben elektrické energie se samostatnými územními nároky. Jejich umisťování bez samostatných územních nároků je v těchto plochách a koridorech přípustný. Obdobně to platí pro plochy výroby a skladování.

d) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Na území obce se nacházejí především půdy s vysokou bonitou. Pro jejich ochranu je stanoveno, že v nezastavěném území nelze umisťovat výrobny elektrické energie se samostatnými územními nároky, tj. takové výrobny, které by působili zábory zemědělského půdního fondu. Přípustné naopak jsou například agrovoltaické elektrárny, které umožňují využívání půdy ve smyslu stanoveného hlavního využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

Městys Chotětov, který je součásti správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, je součástí **specifické oblasti SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Pro územní plánování na úrovni obcí byly stanoveny následující úkoly (uvedeny kurzivou) zohledněné v Územním plánu popsaným způsobem (prostý text následující po citaci daného úkolu):

a) je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,

Příslušná ministerstva vymezila 61 akceleračních oblastí, v nichž bude umožněno zrychlené povolování záměrů na umisťování obnovitelných zdrojů energie. Žádná z akceleračních oblastí není vymezena na území městyse Chotětov. Známy nejsou ani žádné konkrétní záměry na umisťování takových staveb. Územní plán vylučuje umisťování výroben elektrické energie se samostatnými územními nároky mimo plochy k tomu určené, tj. plochy lehkého průmyslu (VL). Jedná se o výslovné vyloučení ve smyslu § 122 odst. 3 Stavebního zákona. Plochy pro umisťování záměrů podle tohoto bodu PÚR jsou vymezeny.

b) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

Na území městyse Chotětov nebyly identifikovány žádné plochy s výraznější technogenní zátěží, která by ve smyslu tohoto úkolu opravňovala vymezení ploch pro výrobny větrné energie.

c) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Územní plán nevymezuje plochy a koridory pro využití větrné energie.

3.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Žádný z koridorů nebo ploch dopravní infrastruktury vymezených v PÚR nezasahuje na území městyse Chotětov. Vymezen je koridor ŽD19, který však dle nadřazené územně plánovací dokumentace nezasahuje na území městyse Chotětov. Vymezen je koridor SD17 pro silnici I/38. Tato silnice nezasahuje na území městyse Chotětov.

3.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Na území městyse Chotětov nezasahuje žádný z vymezených ploch ani koridorů technické infrastruktury či souvisejících rozvojových záměrů.

3.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

V kapitole nejsou definovány žádné požadavky, které by měly být uplatňovány na úrovni územně plánovacích dokumentací obce. Definovány jsou úkoly, které je nutno promítnou v rámci zásad územního rozvoje. Požadované vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s příslušnými zásadami územního rozvoje kraje je samostatnou součástí tohoto odůvodnění Územního plánu.

3.2. Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán vydala Vláda ČR svým usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024.

Dne 18. 7. 2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a územního rozvojového plánu vydaná usnesením vlády ČR č. 230 ze dne 13. 4. 2026.

Dne 25. 8. 2026 nabyla účinnosti Změna č. 2 územního rozvojového plánu schválená usnesením vlády ČR č. 493 ze dne 27. 7. 2026 .

územní rozvojový plán nesituuje žádné záměry na území městyse Chotětov.

3.3. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK, které byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 o vydání **1. aktualizace** Zásadu územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK o vydání **2. aktualizace** Zásadu územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2019. Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 68/2019 – 123 ze dne 24. 6. 2020 zrušil vymezení plochy veřejně prospěšné stavby D300 plocha rozvoje letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha) vymezené v rámci 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání **7. aktualizace** Zásadu územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání **6. aktualizace** Zásadu územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání **3. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání **10. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání **11. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne o vydání **8. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 9. 9. 2023 usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne o vydání **9. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 11. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 9. 9. 2024 usnesením č. 048-36/2024/ZK o vydání **12. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 12. 4. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 9. 9. 2024 usnesením č. č. 049-36/2024/ZK o vydání **14. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 15. 4. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 31. 3. 2025 usnesením č. 039-04/2025/ZK o vydání **15. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 31. 3. 2025 usnesením č. 040-04/2025/ZK o vydání **16. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 30. 3. 2026 usnesením č. 040-09/2026/ZK o vydání **13. aktualizace** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 22. 5. 2026.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 7. 9. 2026 usnesením č. 042-11/2026/ZK o vydání **17. změny** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 10. 2026.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 7. 9. 2026 usnesením č. 043-11/2026/ZK o vydání **18. změny** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 10. 2026.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací a změn (dále jen ZÚR) jsou závazné pro Územní plán, který přebírá a upřesňuje jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizuje podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

3.3.1. Koncepce rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Požadavek na zajištění příznivého přírodního prostředí je zohledněn zejména v koncepci uspořádání krajiny, ale i v ostatních částech Územního plánu. Vymezeny jsou prvky ÚSES, zajišťující základní kostru ekologické stability. Doplněny jsou o koncepční návrhy ploch travních porostů a návrhy liniové zeleně.

Stabilní hospodářský rozvoj je zajištěn zejména vymezením stabilizovaných ploch výroby. Návrhové plochy výroby se v Územním plánu nevymezují vzhledem k dostatečným rezervám v rámci stávajících ploch. Dále je umožněn rozvoj drobných živností na některých plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, případně podmíněně přípustného využití.

Pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel byly stabilizovány stávající plochy a navrženy nové plochy občanského vybavení a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení se v městysi nacházejí v rozsahu nadstandardním ve srovnání se srovnatelnými obcemi v regionu. Současně byla věnována zvýšená pozornost stabilizaci stávajících a vymezení (resp. požadavkům na vymezení) nových veřejných prostranství s hlavním cílem zpřístupnit nemovitosti a umožnit setkávání a shromažďování obyvatel.

Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje byla sledována jako základní požadavek při zpracování Územního plánu, který posiluje sídelní funkci a současně zachovává převážně hospodářský ráz krajiny.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a celostátního významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů z PÚR, což je vyhodnoceno v první podkapitole této kapitoly odůvodnění Územního plánu.

(03) Článek zrušen. Číslování následujících článků se nemění.

(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Územní plán rozvíjí sídelní, pracovištní i obslužný potenciál městyse Chotětov, ačkoliv se nejedná o jedno z center osídlení. Tím podporuje polycentrickou strukturu osídlení.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Územní plán svou koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí veřejných prostranství přispívá dostatečným způsobem ke stabilizaci a zlepšování stavu složek životní prostředí. Kromě biocenter a biokoridorů ÚSES vymezuje rovněž interakční prvky, zejména v podobě vegetačních doprovodů silnic. Pro snížení zatížení obytného a rekreačního prostředí hlukem a emisemi z dopravy vymezuje Územní plán koridor dopravní infrastruktury Kdi2, který má odvést podstatnou část tranzitní dopravy z centra Chotětova. Výrobní provozy Územní plán stabilizuje ve stávajícím využití, které v převážné většině neprodukuje hluk a emise, které by významným způsobem zhoršovaly obytné a rekreační prostředí.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití

Územní plán navrhuje doplnit vymezené polní cesty alespoň jednostranným pásem vysoké zeleně, která rovněž napomáhají snížení vodní a větrné eroze půdy zařazené převážně do ploch chráněných I. a II. stupně bonity. Dále navrhuje realizaci prvků ÚSES. Samostatné plochy změn pro zeleň v krajině Územní plán nevymezuje, její zřizování však připouští na všech plochách v nezastavěném území a stanovuje tak vhodné podmínky pro výsadbu zeleně. V případě městyse Chotětov však nelze mluvit o vysoce urbanizované oblasti, přes svůj dynamický rozvoj si obě sídla obce zachovávají venkovský charakter.

(05) Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,

- dopravního propojení spádových center osídlení,

- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umisťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Územní plán vymezil koridor dopravní infrastruktury Kdi1 pro zkvalitnění silnice I/16, určení pro napřímení směrového oblouku. Pro zlepšení propojení spádových center osídlení vymezil koridor dopravní infrastruktury Kdi2. Plochy pro zajištění dopravní obsluhy jsou Územním plánem stabilizovány. Jedná se především o plochy dopravní infrastruktury železniční (DZ).

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Na území městyse Chotětov došlo v uplynulém období k výraznému posílení jak v oblasti nakládání s odpadními vodami, tak v zásobování pitnou vodou. Územní plán nastavuje podmínky pro řešení této problematiky vyhovujícím způsobem.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.;

Územní plán je postaven na stabilizaci a dalším rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Rozmanitost kulturní krajiny je posilována zejména vymezením ÚSES a dále komunikací, které mohou posloužit rovněž pro rekreaci (pěší prostupnost krajiny, cyklistika atp.). Současně Územní plán připouští výsadbu zeleně na plochách v nezastavěném území, čímž vytváří podmínky pro další navyšování rozmanitostí krajiny a posílení její stability.

Krajinný ráz je chráněn zejména stabilizací převážné části ploch nezastavěného území. Vymezením ÚSES jsou pak pozitivní znaky a charakteristiky krajinného rázu dále posilovány. Negativní zásahy do krajinného rázu Územní plán nepůsobí a stanovením podmínek využití

jednotlivých ploch jim předchází. Rozvoj sídelní funkce a ostatních funkcí, které mohou narušit krajinný ráz, se soustředí do sousedství sídel a vzhledem ke geomorfologii a povaze navrhovaných ploch se zásadním způsobem v krajinném rázu projevovat nebude.

Vymezením jednotlivých rozvojových ploch na vhodných místech je zachován a v souladu se současnými trendy doplňován výraz sídla. Z tohoto pohledu se negativně projevují některé rodinné domy, které se svým objemem vymykají běžné zástavbě rodinných domů a jejich architektonické ztvárnění (resp. absence jakéhokoliv architektonického výrazu), podstatným způsobem degraduje celkové vyznění nové výstavby. Zdrojem této degradace a nadměrného (ve vztahu k nastavené regulaci) zahušťování zástavby jsou zejména rodinné domy se třmi bytovými jednotkami, které fakticky působí jako bytové domy (tj. nejedná se o rodinný dům ve smyslu domu obývaného jednou rodinou, např. vícegeneračně, ale o tři vzájemně nezávislé bytové jednotky). Tento stav by měla Změna č. 4 vyhodnotit a případně zvolit takový způsob regulace, který podobné výstavbě zamezí.

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou definovány charakteristiky, jichž má krajina dosáhnout, a to zejména formou výčtu přípustných a nepřípustných činností v krajině. Cílové charakteristiky jsou také patrné z rozmístění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek využití.

Hlavními přírodními zdroji na území obce je zemědělská půda. Ta je v převážné míře stabilizována s výjimkou návrhu zastavitelných ploch. Plochy zemědělské půdy jsou rozčleněny plochami zeleně, které mají pozitivní vliv na produktivitu půdy a omezují jak větrnou, tak vodní erozi. Plochy těžby nerostů se v obci nevyskytují, Území plán je nevymezuje ani v návrhu. Obdobně nejsou vymezovány nové plochy pro využití obnovitelných zdrojů energie, přičemž Územní plán jasně definuje, že nové výrobny energie se samostatnými územními nároky mohou být zřizovány pouze na plochách k tomu určených (tj. plochy VL).

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

Územní plán posiluje kvalitu života obyvatel vymezením rozvoje sídelního potenciálu obce, který je spojen s posilováním civilizačních hodnot území (v uplynulém období zkvalitnění vodovodní a kanalizační sítě, rozvoj základní školy). Urbanisticky přitom rozvoj vychází z trendu nastaveného v minulých desetiletích, kdy docházelo k rozvoji jednotlivých ulic a jejich obestavování rodinnými domy. Architektonický výraz výstavby je typický pro současnou zástavbu samostatných předměstských obcí. Veřejná prostranství Územní plán stabilizuje a navrhuje jejich rozvoj ve vazbě na nové zastavitelné plochy a současně formuluje koncepci veřejné infrastruktury. Prostupnost krajiny je zajišťována a její řešení popsáno v komplexním zdůvodnění přijatého řešení.

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

Územní plán chrání obytné funkce stabilizací ploch bydlení a vymezováním vhodných ploch v jejich sousedství. Její rozvoj je zajištěn vymezením zastavitelných ploch pro bydlení, byť tyto plochy se v uplynulém období z části naplnily. Veřejná prostranství jsou Územním plánem chráněna prakticky beze zbytku. Stabilizovány jsou i plochy veřejné zeleně. Plochy

technické infrastruktury jsou rovněž stabilizovány, jejich rozvoj je nadto umožněn i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, což umožnilo rozvoj ploch technické infrastruktury ve hřivně v uplynulém období.

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině*
- *vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*

Územní plán stabilizuje využití většiny zastavěných území, jejichž míra využití odpovídá potřebám městyse a zajišťuje urbanistickou celistvost sídel. Nezastavěné plochy tvoří převážně veřejná prostranství, plochy pro asanaci se nacházejí pouze v sídle Hřivno, kde již došlo k jejich přípravě na novou výstavbu rodinných domu přesně v duchu stanovené zásady. Tato plocha byla připravena přednostně před výstavbou na zastavitelné ploše Z5, která je situována mimo zastavěné území (ve „volné krajině“). Chotětov se výrazným způsobem rozvíjí jako sociální zázemí větších center osídlení, zejména Mladé Boleslavi, kde je vysoká poptávka po lidských zdrojích, avšak nedostatečné množství dostupného vlastnického bydlení.

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek;

- pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,

- pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:

- podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,

- ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,

- v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,

- v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,

- v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu jsou v Chotětově omezené. Územní plán je posiluje umožněním zřizování cyklistických tras a stezek na většině území obce. Pro poznávací turistiku je zde také omezený prostor, umožněna však je v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných. Vodní turistika na území obce nepřipadá v úvahu s ohledem na absenci dostatečně vodného toku a příhodných vodních ploch. Krátkodobá, nepobytová rekreace je umožňována v širokém spektru ploch s rozdílným způsobem využití.

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

Územní plán vymezil několik plochy výroby a občanského vybavené, které umožňují rozvoj odvětví s vyšší přidanou hodnotou, současně však stabilizuje i plochy pro výrobu

spojenou s primárním sektorem. Tím reflektuje zemědělský charakter krajiny na území obce i její zemědělskou tradici, která se odrazila i v typu a formě výstavby historických částí obce.

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinotvornou);

Celé katastrální území Chotětova je zařazeno do polní krajiny, tedy krajiny s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci, zatímco katastrální území Hřivna je krajinou výrazně polyfunkční. Výrazně převažují vymezené plochy zemědělské – orná půda (NZ), které jsou doplňovány (zejména ve Hřivně) plochami krajinné zeleně (NK) a plochami lesními (NL). Na ochranu půdy, zejména před půdní erozí, se územní plán konkrétně zaměřuje v rámci nastavené koncepce uspořádání krajiny.

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech.

Územní plán připouští zřizování technické infrastruktury na všech plochách s rozdílným způsobem využití. nepřípustné je pouze umisťování výroben elektrické energie se samostatnými územními nároky mimo plochy k tomu určené (plochy VL). Tato koncepce odpovídá stanoveným zásadám.

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

Územní plán za tímto účelem vymezuje plochy pro tři vodní nádrže a vyžaduje stabilizaci drah soustředěného odtoku. Zřizování opatření proti škodlivým účinkům dešťových vod a pro jejich retenci je umožňováno na všech plochách nezastavěného území.

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Nejakutnějším současným a předvídatelným rizikem přírodního a antropogenního původu na území městyse je eroze půdy, resp. zrychlený dnes půdních částic. Územní plán proti tomuto riziku nastavuje vhodnou koncepci. Rizikem je i střet tranzitní dopravy se zastavěným územím, pro jehož eliminaci Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury. Další závažná rizika nebyla identifikována.

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Území Chotětova nelze považovat za oblast s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou. Nejedná se o okrajovou oblast Středočeského kraje.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Územní plán vymezuje dva koridory dopravní infrastruktury, jejichž účelem je mimo jiné zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení (zejména v případě koridory Kdi1).

Koncepce rozvoje a ochrany hodnot území

ZÚR jako přírodní hodnotu na území městyse identifikují významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí; skladebné části ÚSES a nejkvalitnější zemědělské půdy v klimaticky příznivých regionech (Polabí, dolní Povltaví). územní plán naplňuje jednotlivé zásady stanovené v ZÚR, pokud je lze na území městyse aplikovat. U dopravních staveb (odst. 9c, písm. f) bylo vedení voleno tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu a přírodně hodnotných území. Při vymezení prvků ÚSES (odst. 9c písm. j) bylo dbáno na šetrné využití přírodních zdrojů, zejména kvalitní zemědělské půdy. Prvky ÚSES byly vymezeny v minimálním nezbytném rozsahu tak, aby byl minimalizován zábor nejkvalitnějších půd a současně s přihlédnutím na půdoochrannou funkci ÚSES.

Kulturní hodnoty ZÚR na území Chotětova neidentifikovaly.

Z identifikovaných civilizačních hodnot je Chotětov dotčen pouze vedením silnice I/16, a to pouze okrajově, resp. záměrem na úpravu vedení silnice. Tento záměr Územní plán reflektuje vymezením koridoru dopravní infrastruktury Kdi1.

Koncepce sídelní infrastruktury

V rámci koncepce sídelní infrastruktury není Chotětov zařazen mezi vyšší centra ostatní, střední centra významná, střední centra ostatní, nižší centra významná, nižší centra ostatní ani mezi malá centra.

3.3.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os

Městys Chotětov neleží v žádné z těchto oblastí.

3.3.3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení specifických oblastí nadmístního významu

Území městyse Chotětov není dle ZÚR zahrnuto v žádné z osmi vymezených specifických oblastí.

3.3.4. Přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory a akcelerační oblasti a, je-li to účelné, jejich zpřesnění

ZÚR nepřebírají věcná řešení územního rozvojového plánu.

3.3.5. Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití

ZÚR vymezily dva koridory dopravy nadmístního významu, které se částečně dotýkají území městyse Chotětov:

- DS108 – koridor silnice I/16 – napřímení u Chotětova (na křížení I/16 s Košáteckým potokem)
- DS78 Koridor silnice I/16: Mělník – Jizerní Vtelno, rekonstrukce; úsek c

Úkolem pro Územní plán je vymezit koridor v šíři 150 m (jedná se o rekonstrukci nebo rozšíření silnice I. třídy), resp. v případě Chotětova část tohoto koridoru, neboť druhá část bude ležet mimo správní území městyse. Územní plán pro oba tyto na sebe navazující koridory vymezil koridor dopravní infrastruktury Kdi1.

RBC250, RBK670

3.3.6. Plochy a koridory technické infrastruktury

Na území městyse nebyl vymezen žádný koridor ani plocha technické infrastruktury.

3.3.7. Strategické rozvojové plochy

Na území městyse nebyly vymezeny žádné strategické rozvojové plochy.

3.3.8. Společné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí

ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury následující společné požadavky na rozhodování z hlediska minimalizace negativních vlivů na obyvatelstvo a životní prostředí:

a) obyvatelstvo:

- *minimalizovat vlivy dopravních staveb na kvalitu obytného prostředí, zejména přednostním zajištění minimalizace vlivů emisí a hlukové zátěže za tímto účelem v úsecích s prokázanými vlivy zajistit územní podmínky pro realizaci nezbytných ochranných opatření,*
- *v blízkosti silničních a železničních koridorů nevymezovat plochy pro obytnou zástavbu a dále stavby pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobné stavby,*
- *při umisťování nových areálů výroby, skladování nebo občanského vybavení v blízkosti ploch a koridorů zohledňovat aktuální stav hlukové a imisní zátěže dotčeného území ve vztahu k riziku možného překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění nové stavby,*
- *zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě;*

b) povrchové a podzemní vody:

- *minimalizovat vlivy na odtokové poměry dotčeného území, vymezení koridorů, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách,*
- *v případě koridorů zasahujících do ochranných pásem vodních zdrojů 1. a 2. stupně zajistit nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů,*
- *pro odvádění srážkových vod v zastavitelných plochách využívat dostatečně vodné recipienty, preferovat řešení, která umožňují jejich další využití nebo zasakování v závislosti na místních podmínkách;*

c) biodiverzita:

- *minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty chráněných krajinných oblastí, nenarušit ochranné režimy vymezených území I. a II. zón,*

- *minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost maloplošných zvláště chráněných území a funkčnost segmentů nadregionálního a regionálního ÚSES,*
- *v případě koridorů se zjištěným rizikem možného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost dotčených lokalit a oblastí;*

d) krajina:

- *minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků a krajinných památkových zón,*
- *minimalizovat narušení vizuálního uplatnění významných přírodních a kulturně historických dominant v krajině,*
- *vytvářet podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů;*

e) půda:

- *minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v 1. a 2. třídě ochrany ZPF,*
- *minimalizovat zábor do PUPFL a lesních porostů, především do lesů zvláštního určení a lesů ochranných;*

f) kulturní a historické hodnoty území:

- *minimalizace vlivů na kulturně historické hodnoty památkově chráněných území;*

g) horninové prostředí:

- *minimalizace vlivů na výhradní ložiska nerostných surovin.*

Územní plán vymezil koridor podle požadavků ZÚR. Jedná se o koridory pro úpravu silnice I. třídy, zajistit koordinaci s výše zmíněnými zájmy na úrovni územního plánu tak není možné. Přesto lze konstatovat, s ohledem na charakter a lokalizaci záměru, že negativní vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí budou minimální, resp. že realizace záměrů přispěje ke snížení negativních vlivů způsobovaných současným stavem.

3.3.9. Vymezení akceleračních oblastí nadmístního významu, včetně určení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje

ZÚR nevymezují akcelerační oblasti nadmístního významu

3.3.10. Vymezení ploch a koridorů regionálního územního systému ekologické stability a, je-li to účelné, zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability

Na území městyse jsou vymezeny následující prvky regionálního ÚSES:

- RBC250 Doubka
- RBK670 Košátky - Doubka

Územní plán tyto prvky ÚSES převzal a upřesnil jako RBC 19 Doubka a RBK 16 Údolí košáteckého potoka, úsek Doubka - Košátky. Věcně tak naplnil požadavky ZÚR, odlišné je pouze značení prvků, které Změna č. 4 uvede do souladu se ZÚR a jednotným standardem.

Vymezení prvků ÚSES Územní plán chrání vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch,

- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech,
- zánik skladebné části ÚSES;

Současně jejich vymezením Územní plán naplnil požadavky odstavce 195g ZÚR. Ke střetům s infrastrukturou ve smyslu odst. 195g písm. e nedochází.

3.3.11. Vymezení ploch pro těžbu nerostů

ZÚR nevymezují plochy pro těžbu nerostů.

3.3.12. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Katastrální území Chotětova bylo zařazeno do krajin s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci (O – krajiny polní).

Katastrální území Hřivno bylo zařazeno do krajin výrazně polyfunkčních (N).

V odstavci 206 ZÚR stanovují společné zásady pro všechny typy krajiny. jedná se o obecné zásady, z nichž zpravidla vycházejí územní plány všech obcí. územní plán je v jednotlivých bodech naplňuje, pokud je to v kontextu městyse možné. Výrazně se zasazuje především o ochranu a posilování retenčních schopností krajiny, když vymezuje plochy erozně ohrožené (peo), pro něž stanovuje zásady podporující retenci vody, a tři vodní nádrže. Současně vymezuje plošné interakční prvky. územní plán nepřistoupil k samostatnému vymezení ploch krajinné zeleně za přechodu zastavitelných ploch do nezastavěného území, neboť plynulý přechod je zajištěn typem výstavby. Krajinná zeleň bude na přechodu vznikat přirozeně v rámci přípustného využití ploch nezastavěného území. Tento přístup je dán i způsobem zakomponování ploch do zastavěného území. Výšková hladina je dána charakterem sídel a typem vymezených ploch bydlení. Síť místních cest je Územním plánem stabilizována a obsaženy jsou i návrhy na její obnovu.

Krajiny s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci

V rámci tohoto krajinného typu, který zahrnuje katastrální území Chotětova, jsou stanoveny následující zásady:

a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, zejména preferencí ochrany zemědělského půdního fondu a vytvářením podmínek pro realizaci protierozních opatření;

Územní plán zachovává převážně hospodářský charakter nezastavěného území, když stabilizuje způsob využití převážné většiny ploch na území obce. Výrazně akcentována je ochrana zemědělského půdního fondu, a to zejména vymezením ploch erozně ohrožených (peo), v rámci nichž jsou stanoveny podmínky pro ochranu před zrychleným odnosem půdních částic.

b) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce;

Podmínky využití ploch zemědělských jsou stanoveny s ohledem na stávající zemědělskou činnost v území vhodně.

c) obnovit a funkčně posílit prvky nelesní rozptýlené zeleně jako struktur prostorového členění krajiny zejména s funkcí skladebné části ÚSES a protierozní ochrany;

Územní plán stabilizuje všechny plochy zeleně v krajině a vymezuje i nové interakční prvky. Pro rozvoj zeleně v krajině jsou vymezeny zejména prvky ÚSES (včetně interakčních prvků), které budou (a částečně již jsou) realizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch nezastavěného území.

d) posilovat vizuální a funkční význam vodních toků společně s ochranou nebo obnovou přirozených odtokových poměrů v údolních nivách;

Vodní prvky se v krajině Chotětova prakticky nevyskytují.

e) zachovat izolované porosty dřevin na plochách orné půdy;

Územní plán stabilizuje všechny plochy zeleně v krajině.

f) následné využití ploch po ukončené těžbě štěrkopísku v polních krajinách přednostně orientovat na posílení ekostabilizačních funkcí krajiny;

Na území Chotětova nikdy nedocházelo k těžbě štěrkopísku.

h) vytvářet podmínky pro zvýšení prostupnosti území pro pěší a nemotorovou dopravu;

Územní plán vymezil návrhy na doplnění cestní sítě v krajině s ohledem na zvýšení prostupnosti krajiny pro člověka.

i) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.

Územní plán stabilizoval všechny plochy v zeleně a stanovil podmínky jejich využití způsobem, který zajistí jejich ochranu i funkční posilování. prostorové posilování je možné v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v rámci nezastavěného území.

Krajiny výrazně polyfunkční

V rámci tohoto krajinného typu, který zahrnuje katastrální území Hřivna, jsou stanoveny následující zásady:

a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;

Zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability Územní plán zajišťuje vymezení prvků ÚSES.

b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň).

Územní plán nepředpokládá rozsáhlé změny ve využití území.

c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce

Podmínky využití ploch zemědělských jsou stanoveny s ohledem na stávající zemědělskou činnost v území vhodně.

3.3.13. Přebírané vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace z územního rozvojového plánu a, je-li to účelné, jejich zpřesnění

ZÚR nepřebírají vymezení ploch a koridorů pro VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch asanace z územního rozvojového plánu.

3.3.14. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace

Do správního území městyse Chotětov zasahují následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

- DS78 – Koridor silnice I/16: Mělník – Jizerní Vtelno, rekonstrukce; úsek c
- DS108 – Koridor silnice I/16: napřímení u Chotětova (na křížení I/16 s Košáteckým potokem)

Tyto dva koridory veřejně prospěšných staveb Územní plán převzal a upřesnil jako koridor veřejně prospěšné stavby Kdi1. koridory DS78 a DS108 se na území Chotětova protínají, jejich sloučení do jediného koridoru je proto logické. Změna č. 4 by měla sloučení koridoru více akcentovat v rámci popisu veřejně prospěšné stavby, aby bylo zjevné, že koridor je vymezen jednak pro rekonstrukci, jednak pro napřímení.

- RBC250 – Doubka
- RBK670 – Košátky – Doubka

RBC250 Územní plán vymezil jako veřejně prospěšné opatření v rozsahu návrhových částí a upřesnil. Označeno je jako RBK 16a a RBK 16b. Regionální biocentrum bylo na území městyse Chotětov vymezeno v rozsahu stávající zeleně a bylo tak vymezeno jako stavové. Jeho vymezení jako veřejně prospěšné opatření tak není v rámci Chotětova opodstatněné.

3.3.15. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

Z kapitoly nevyplývají pro Územní plán žádné požadavky.

3.3.16. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ZÚR nestanovují.

3.3.17. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Na území městyse Chotětov nebyla v ZÚR vymezena žádná plocha ani koridor územní rezervy.

3.3.18. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ZÚR nevymezují.

3.3.19. Stanovení pořadí provádění změn v území

ZÚR na území Chotětova nevymezují žádné záměry, pro něž by stanovily pořadí provádění změn v území.

4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Uplatňováním územního v uplynulém období nedošlo k nepředvídaným dopadům na udržitelný rozvoj území. Městys se rozvíjí harmonicky, střety v území se dále neprohlubují. Nebyly zaznamenány žádné změny, které by z hlediska vlivů na životní prostředí nebo udržitelný rozvoj představovaly podstatnou změnu podmínek v území. Nevyplynula tak ani potřeba realizace opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci nepředvídaných dopadů.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Územní plán stanovil základní rámec pro další rozvoj obce, který se postupně naplňuje. Zpráva o uplatňování neprokázala potřebu zpracování nového územního plánu.

Ze Zprávy o uplatňování vyplynuly skutečnosti, které je účelné, případně nutné upravit změnou územně plánovací dokumentace. Jedná se zejména o následující požadavky:

- dokumentaci Územního plánu přizpůsobit stávajícím právním předpisům (zejm. požadavek převedení dokumentace do jednotného standardu územně plánovací dokumentace);
- prověřit změnu využití na zastavitelné ploše Z7 z ploch smíšených obytných na plochy bydlení
- prověřit vymezení zastavitelné plochy Z6, resp. vyhodnotit možnost jejího přičlenění k zastavitelné ploše Z.8 a způsob využití takové zastavitelné plochy
- prověřit vymezení zastavitelné plochy Z3 s ohledem na její velikost ve vztahu k nárokům na dopravní a technickou infrastrukturu – zváží zejména její vypuštění nebo naopak rozšíření
- prověřit možnosti umisťování výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, případně i dalších staveb s cílem předcházení urbanizace krajiny a snižování její prostupnosti umisťováním oplocení (jeho výslovné vyloučení)
- prověřit účelnost vymezení plochy změny v krajině K5 z hlediska její účelnosti a z hlediska jejího nepřípustného situování v zastavěném území
- aktualizovat vymezení ploch technické infrastruktury ve Hřivně
- prověřit změnu uspořádání území na zastavitelné ploše Z9 a v jejím okolí
- definovat neurčité termíny (např. „domy venkovského typu“, „půdní nadezdívka“, „drážní stavby“, „nezbytná infrastruktura“)
- vyhodnotit potřebu regulace počtu bytových jednotek v rámci rodinného domu

- odstranit z podmínek využití ploch (VL, VZ) ustanovení, která delegují pravomoci na orgány státní správy, a podmínky odkazující se na platné normy (plocha VD)
- vyhodnotit účelnost nepřípustného využití „chov zvěře“ v plochách lesních (NL).
- vypustit plochu územní rezervy UR1

Územní plán rovněž vyžaduje změnu v důsledku značného množství podnětů oprávněných osob na změnu využití některých ploch.

Ze Zprávy o uplatňování tak vyplývá potřeba pořízení Změny č. 4 územního plánu Chotětov (dále jen Změna č. 4).

6. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

V uplynulém období byly k Územnímu plánu uplatňovány podněty, které jsou v následujícím textu vyhodnoceny. Podněty, které z objektivních příčin nemohou splnit legislativní požadavky, nebudou Změnou č. 1 dále prověřovány. Ostatní požadavky budou z hlediska vhodnosti pro celkové koncepční řešení vyhodnoceny v rámci Zpracování Změny č. 1. Zahrnuty do řešení mohou být v případě, že se prokáží jako vhodné. Při vymezování nových zastavitelných ploch musí být prokázána potřeba jejich vymezení (§108 odst. 4 Stavebního zákona).

Eva Arnoldová

Podání uplatněné dne 28. 4. 2026 pod č. j. 427/26/ÚM obsahuje náležitosti podle ust. § 109 odst. 2 Stavebního zákona i identifikační údaje a další náležitosti dle zákona 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Podání neobsahuje stanoviska podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona a je tudíž vyhodnocováno Zprávou o uplatňování.

Podatel uplatnil žádost o změnu na pozemcích:

- **702 (část) v k. ú. Chotětov** ve prospěch výstavby rodinných domů

Dotčená parcela (část o rozloze cca 0,3 ha) leží mimo zastavěné území Chotětova, avšak v těsné návaznosti na zastavěné území, konkrétně a na zastavitelnou plochu Z4 v severní části sídla, vymezenou pro bydlení, a stabilizované bytové a průmyslové plochy. Plocha přiléhá k silnici III/27221 ze západu, z východu je tato silnice v daném úseku obestavěna. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské (NZ), obhospodařovány jsou v rámci rozsáhlejšího honu. Parcela je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda. Záměrem budoucího využití je výstavba rodinných domů.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v územně analytických podkladech správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen ÚAP):

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- vedení vysokého napětí elektrické energie a jeho ochranné pásmo
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída

- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní
- zranitelná oblast

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V předloženém podnětu není jednoznačně prokázán převažující veřejný zájem na vymezení této zastavitelné plochy nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Ochranné pásmo silnice III. třídy nepředstavuje limit využití území, který by svou povahou znemožňoval umisťování staveb na celé ploše. Parcelu 702 zasahuje pouze okrajově a umožňuje tak umisťování rodinných domů v dostatečném odstupu od silnice. Vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo představují závažný limit, který s ohledem na celkové uspořádání území podstatným způsobem omezuje možnost výstavby rodinných domů. Pro umisťování staveb je však možno zajistit technická opatření (kabelizaci vysokého napětí a jeho přeložku, která umožní realizaci záměru). Zbylých 6 limitů uvedených ve výčtu nepředstavuje překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území.

Předmětný pozemek leží na severním okraji zastavěného území sídla Chotětov. Přilehlá ze západu k silnici III/27221, která je na východní straně obestavěna převážně stavbami lehké průmyslové výroby bez podstatných negativních vlivů na okolní obytnou zástavbu. Jižní strana parcely navazuje na zastavitelnou plochu Z4, která dosud nebyla zastavěna, je však již pro budoucí výstavbu připravována. V uplynulém období došlo k její parcelaci. Na severozápadě parcela sousedí s plochou hřbitova. Záměr však je dle uplatněného podnětu vázán na silnici III/27221, mezi novou zástavbou o hřbitovem by tak zůstal zachován odstup. Parcela je dobře přístupná z přilehlé silnice III. třídy, která je v daném úseku dosud z větší části mimo obec (s rychlostí omezenou na 90 km/h). Dostupné sítě technické infrastruktury jsou dovedeny téměř k hranici parcely, transformační stanice vedení elektrické energie je v bezprostřední blízkosti předmětné parcely.

Při zohlednění výše uvedených skutečností lze konstatovat, že prověření podnětu Změnou č. 4 nebrání žádné právní překážky, je však nutné prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a veřejný zájem na jejich vymezení výrazně převažující veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Podnět **bude posouzen Změnou č. 4**.

- **737 a 739 v k. ú. Chotětov** ve prospěch výstavby rodinných domů

Dotčené parcely (rozloha cca 0,5 ha) leží mimo zastavěné území Chotětova, v těsné návaznosti na zastavěné území tvořené převážně plochami občanského vybavení pro sport a tělovýchovu. Plocha přiléhá k zázemí fotbalového hřiště, ze sídla Chotětov vystupuje směrem do nezastavěného území. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou parcely vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské (NZ), obhospodařovány jsou v rámci rozsáhlého honu. Obě parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Záměrem budoucího využití je výstavba rodinných domů.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- vedení vysokého napětí elektrické energie a jeho ochranné pásmo

- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní
- zranitelná oblast

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V předloženém podnětu není jednoznačně výrazně převažující veřejný zájem prokázán. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo představují závažný limit, předmětné plochy se však dotýká pouze okrajově – vymezením zastavitelné plochy je možno se ochrannému pásmu vyhnout, aniž by bylo závažně narušeno celkové uspořádání plochy. Zbylých 6 limitů uvedených ve výčtu nepředstavuje překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území.

Předmětný pozemek leží na okraji zastavěného území sídla Chotětov v poloze exponované směrem do nezastavěného území. Prostorově je odtržen od ostatních ploch bydlení. Jednalo by se tak o novou enklávu bydlení ze tří stran obklopenou zemědělskou půdou, ze čtvrté strany přiléhající ke sportovním plochám. Z hlediska zapojení do bytové zástavby v městysi se nejedná o optimální polohu. Přístup k pozemku je v dostatečných parametrech zajišťován komunikací obsluhující areál fotbalového hřiště. Vodovod a kanalizace jsou vedeny souběžně s komunikací II/275 ve vzdálenosti cca 300 m od předmětné plochy. Trafostanice leží ve vzdálenosti cca 330 m vzdušnou čarou, při využití veřejných prostranství pro vedení nízkého napětí je vzdálenost přibližně 530 m.

Při zohlednění výše uvedených skutečností lze konstatovat, že prověření podnětu Změnou č. 4 nebrání žádné právní překážky, je však nutné prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a veřejný zájem na jejich vymezení výrazně převažující veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Dále je nutno posoudit, zad je plocha vhodná z hlediska urbanistického uspořádání obce. Podnět **bude posouzen Změnou č. 4**.

- **621 a 645 v k. ú. Chotětov** ve prospěch smíšené zástavby, popř. lehké průmyslové výroby, skladů, garáží atp.

Dotčené parcely leží mimo zastavěné území Chotětova. Parcela 621 (o rozloze cca 13,5 ha) leží v blízkosti zastavěného území, na němž jsou umístěny plochy skladování. Od těchto ploch je parcela oddělena parcelou určenou v rámci komplexních pozemkových úprav, potažmo v Územním plánu, pro prvky územního systému ekologické stability. Parcela 645 (o rozloze cca 0,7 ha) leží v nezastavěném území v sousedství vymezeného Lokálního biocentra na severu, lokálního biokoridoru na východě a železniční tratě na západě. Plocha hraničí se zastavěným územím železnice. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou parcely vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské (NZ), obhospodařovány jsou v rámci rozsáhlejších honů. Obě parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Záměrem budoucího využití je smíšená výstavba, případně využití pro lehký průmysl, skladování garáže atp.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo železnice
- parc. č. 621: vedení vysokého napětí elektrické energie a jeho ochranné pásmo
- parc. č. 645: plošné meliorace
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní
- zranitelná oblast

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V předloženém podnětu není výrazně převažující veřejný zájem prokázán. S ohledem na existenci brownfieldu a dalších extenzivně využívaných výrobních areálů v městysy, a s ohledem na vymezené a dosud nevyužité zastavitelné plochy smíšené obytné nelze tento výrazně převyšující zájem předpokládat. Ochranné pásmo železnice omezuje pouze západní část obou pozemků. Vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo představují závažný limit, předmětné plochy se však dotýká pouze okrajově – vymezením zastavitelné plochy v částečném rozsahu je možno se ochrannému pásmu vyhnout. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, pokud bude vyloučeno umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylých 5 limitů uvedených ve výčtu nepředstavuje při respektování požadavků uplatňovaných mimo podrobnost územního plánu překážku pro realizaci záměru.

Předmětné pozemky leží mimo zastavěné území. Východně od železniční dráhy. Koncepce Územního plánu nepřipouští rozvoj bydlení v tomto prostoru, smíšené využití je tak vyloučeno. Pozemek 621 má rozlohu přesahující 13 ha, což je vzhledem k velikosti městyse a jeho stávajících výrobních ploch rozloha zcela nepřiměřená. Svým tvarem navíc parcela zasahuje hluboko do nezastavěného území. Její využití pro výstavbu by zásadním způsobem negativně ovlivnilo průchodnost krajiny i její celkové uspořádání a bylo by podstatným zásah do krajinného rázu i siluety sídla. Vymezení plochy jako zastavitelné je tak zcela v rozporu s prioritami definovanými v ZÚR i PÚR. Z hlediska ochrany nezastavěného území je možné uvažovat zařazená pouze v částečném rozsahu, tj. západní části parcely v rozsahu přiléhajícím k zastavěnému území, kde je však plocha limitována vymezeným lokálním biokoridorem a ochranným pásmem železnice. Parcela je přístupná ze silnice II/272 ostatní komunikací vedenou mezi stávající plochou výroby a plochou železnice. Těleso komunikace, široké cca 3 m, bezprostředně sousedí s tělesem dráhy, krajní kolej je od krajnice silnice vzdálena cca 4 m, přičemž jsou ve stejné výškové úrovni. Využívání předmětné parcely pro lehkou výrobu nebo obdobné účely by vedlo ke zvýšení provozu na této komunikaci a ke zvýšenému riziku kolicí drážní a silniční dopravy.

Pozemek 645 o rozloze cca 0,7 ha leží rovněž západně od železniční trati, přičemž navazuje na obytnou enklávu historicky situovanou podél trati u železničního přejezdu. Komunikace, která pozemek zpřístupňuje, je současně komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů v zastavěném území. Využití předmětného pozemku pro výrobu nebo obdobné účely by vedlo ke zvýšení provozu na komunikaci a vedlo by ke zhoršení hygienických podmínek v bytové zástavbě, která je již v současné době zatěžována zejména

provozem na železnici. Samotná plocha je situována cca 150 m za poslední stavbou. Na zastavěné území navazuje spíše formálně, když je do zastavěného území v těchto místech zahrnuta i plocha železnice. Jinak se jedná o odloučenou lokalitu sousedící s vymezeným lokálním biocentrem.

Při zohlednění výše uvedených skutečností lze konstatovat, že zapracování podnětu v rozsahu předmětných parcel Změnou č. 4 do územně plánovací dokumentace není z hlediska naplňování požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace a platných právních předpisů žádoucí. Podnět **nebude posouzen Změnou č. 4**.

- **600/2 v k. ú. Chotětov** ve prospěch zeleně soukromé a vyhrazené

Dotčená parcela (o rozloze cca 0,3 ha) leží v zastavěném území Chotětova. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou parcely vymezeny jako stabilizované plochy zeleně ochranné a izolační (ZS). Parcela je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda. Záměrem budoucího využití je zeleň soukromá a vyhrazená.

Předmětná parcela je dotčena zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní
- zranitelná oblast

Uvedené limity využití území nemohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Zeleň soukromá a vyhrazená nepředstavuje zábor zemědělského půdního fondu, ve smyslu katastrálního zákona se jedná o druh pozemku zahrada, který je považován za zemědělský půdní fond. Pro navrhované využití tak není nezbytné odjímat pozemek ze zemědělského půdního fondu. Ani ostatní limity využití nemohou mít negativní vliv na navrhovaný způsob využití (a *vice versa*).

Pozemek leží mezi novou zástavbou Chotětova a železniční tratí. Územní plán pro něj stanovil funkci zeleně ochranné a izolační, a to právě v rozsahu ochranného pásma železnice. Ochranná a izolační zeleň, tvořená v současné době travním porostem, je vymezena jako stabilizovaná. Z toho je zjevné, že hlavním účelem vymezené plochy je zajištění odstupu zástavby od železnice. Využití pro zeleň soukromou rovněž zajistí dostatečný odstup zástavby od železnice, přičemž poskytne možnost účelnějšího využití dané plochy.

Při zohlednění výše uvedených skutečností lze konstatovat, že prověření podnětu Změnou č. 4 nebrání žádné právní překážky. Podnět **bude posouzen Změnou č. 4**.

- **584 a 585 v k. ú. Chotětov** ve prospěch výstavby rodinných domů, případně lehké nerušivé průmyslové výroby či skladů.

Dotčené parcely leží mimo zastavěné území Chotětova a nenavazují na zastavěné území. S ohledem na zákonný požadavek na ochranu nezastavěného území, i s přihlédnutím

na polohu na zemědělských půdách s I. třídou ochrany, nelze Změnou č. 4 vyhodnocovat možnost zahrnutí podnětu do územně plánovací dokumentace obce.

Podnět **nebude posouzen Změnou č. 4**.

Rodinné domy Chotětov s.r.o.

Podání uplatněné dne 28. 4. 2026 pod č. j. 427/26/ÚM obsahuje náležitosti podle ust. § 109 odst. 2 Stavebního zákona i identifikační údaje a další náležitosti dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Podání neobsahuje stanoviska podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona a je tudíž vyhodnocováno Zprávou o uplatňování.

Podatel uplatnil žádost o změnu na pozemcích:

- **219/158 a 1079 v k. ú. Chotětov** ve prospěch bydlení či rekreace, případně garáží či skladů

Dotčené parcely leží v zastavěném území Chotětova dle platné územně plánovací dokumentace jsou vymezeny jako stabilizované plochy veřejných prostranství (PV). Ve skutečnosti jsou plochy v současné době oploceny a neslouží veřejnému užívání, které je hlavním využitím plochy PV. Parcela 1079 je katastrálně vedena jako ostatní plocha, parcela 219/158 je evidována jako orná půda. Záměrem budoucího využití je realizace bydlení či rekreace nebo doplňkových funkcí jako jsou garáže či sklady.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF (pouze parcela 219/158)
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní
- zranitelná oblast
- území s archeologickými nálezy Chotětov – jádro města (jižní část parcely 1079)

Uvedené limity využití území nepředstavují závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 odst. 1 téhož zákona však má být primárně odnímána nevyužitá půda v zastavěném území. Veřejný zájem na ochraně půdy na parcele 219/158 lze navíc s ohledem na její rozsah (60 m^2) a umístění bez návaznosti na ostatní zemědělskou půdu považovat za marginální. Uvedený limit využití území tak nelze považovat za překážku pro zapracování záměru do územně plánovací dokumentace. Rovněž ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylých 6 limitů uvedených ve výčtu nepředstavuje překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území.

Předmětné pozemky leží v centru sídla Chotětov a tvoří rozhraní mezi starou a novou zástavbou a mezi novou zástavbou a přilehlým veřejným prostranstvím. Po tomto prostranství koncepce dopravní infrastruktury Územního plánu vede významnou místní komunikaci, která

propojuje rozlehlé bloky bytové výstavby se silnicí II/275, a je tak významnou součástí dopravní infrastruktury městyse. Jedná se o stávající komunikaci (jižní část ulice Mírová), která však dosud není komunikací ve smyslu platných právních předpisů. Dle dopravní koncepce Územního plánu se právě na tuto komunikaci má napojovat navrhovaná (a v současné době z větší části realizovaná) komunikace s označením k20 tvořící osu nové výstavby. Dokončení komunikace k20 nebylo možné právě s ohledem na právní stav stávající komunikace v Mírové ulici, proto byla tato zakončena obratištěm. Toto řešení je však nutno považovat pouze za dočasné, neboť *ad a)* toto řešení odporuje stanovené koncepci dopravní infrastruktury, která požaduje zřízení průjezdné ulice napojené na ulici Mírovou, *ad b)* obratiště nesplňuje požadavky odpovídající technické normy. Absence propojení nebo alespoň paramterového obratiště znemožňuje řádnou obsluhu jednotlivých nemovitostí – zejména přístup složek integrovaného záchranného systému, případně svoz odpadu. Absence propojení komunikace na ulici Mírovou pak rovněž vedla k zakončení vodovodního a kanalizačního potrubí slepými větvemi. Žádoucí je přitom zokruhování těchto sítí.

Při zohlednění výše uvedených skutečností je možno konstatovat, že podnět **je možné Změnou č. 4 posoudit**. Zohledněn musí být požadavek na zachování možnosti propojení osové komunikace nové výstavby na ulici Mírovou.

Grafton Land Gama s.r.o.

Podání uplatněné dne 27. 5. 2026 pod č. j. …/26/ÚM obsahuje náležitosti podle ust. § 109 odst. 2 Stavebního zákona i identifikační údaje a další náležitosti dle zákona 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Podání neobsahuje stanoviska podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona a je tudíž vyhodnocováno Zprávou o uplatňování.

Podatel uplatnil žádost o změnu na pozemcích:

- **426 a 434/1 v k. ú. Hřivno** ve prospěch bydlení, veřejné zeleně a občanského vybavení

Dotčené parcely o souhrnné výměře cca 9,5 ha leží mimo zastavěné území Hřivna, avšak v těsné návaznosti na zastavěné území, konkrétně na vymezené plochy smíšené obytné venkovské (SV). Plochou prochází silnice III/2752, spojující sídla Chotětov a Hřivno. Z jihu k ní pak přiléhá silnice III/27216 spojující Hřivno se Zdětínem. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou pozemky vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské (NZ), obhospodařovány jsou v rámci rozsáhlejších honů. Okrajově je na parcele 426 vymezena zastavitelné plocha Z14 rozšiřující stávající veřejné prostranství v zastavěném území. Podél silnice III/2752 je vahrnován liniový interakční prvek. Parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Záměrem budoucího využití je výstavba rodinných domů.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v územně analytických podkladech správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen ÚAP):

- ochrana ZPF, včetně půd s II. třídou ochrany
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- vedení vysokého napětí elektrické energie a jeho ochranné pásmo
- plošné investice do půdy (pouze parc. č. 426)
- ochranné pásmo leteckého radaru Kbely
- ochranné pásmo komunikačního zařízení (vysílač Dolní Slivno)
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)

- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Posouzení, zda je veřejný zájem na výstavbě v daném rozsahu převažujícím veřejným zájmem provede Změna č. 4 a vyhodnotí jej příslušný orgán ochrany ZPF. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Ochranné pásmo silnice III. třídy nepředstavuje limit využití území, který by svou povahou znemožňoval umisťování staveb na celé ploše. V případě předmětných parcel jej lze řešit technicky (kabelizace), případně prostorově (vymezení veřejného prostranství pro stávající vedení). Plošné investice do půdy jsou limitem, který v případě záboru musí být zohledněn (např. zajištění funkčnosti zbylých melioračních zařízení), nepředstavují však limit znemožňující realizaci záměru. Obdobně ochranné pásmo radaru a ochranné pásmo komunikačního zařízení nepředstavují při dodržení konkrétních požadavků provozovatel překážku pro realizaci. Zbylé limity uvedené ve výčtu nepředstavují překážku pro realizaci daného záměru.

Předmětné pozemky leží na severovýchodním okraji zastavěného území sídla Hřivno. Rozloha navrhované zastavitelné plochy je zhruba 9,5 ha, přičemž celková rozloha sídla Hřivno tvoří 18,7 ha. Zároveň záměr počítá s umístěním cca až 140 parcel (včetně parcel pro bytové domy), přičemž k roku 2021 bylo v celém sídle Hřivno evidováno 79 domů. Zpracovatel Změny č. 4 ve spolupráci s příslušnými dotčenými orgány musí posoudit, zda je tak rozsáhlý rozvoj přiměřený a opodstatněný, případně zda v daném případě není účelné zvolit etapizaci výstavby. Plocha těsně navazuje na zastavěné území Hřivna a má zajištěnu dobrou dopravní dostupnost prostřednictvím silnic III. třídy. V zastavěném území sousedí plocha převážně s plochami smíšenými obytnými venkovskými, v nezastavěném území převážně s plochami zemědělskými, částečně také s plochou veřejného prostranství, tvořenou polní cestou. Dostupné sítě technické infrastruktury jsou vedeny v rámci předmětné plochy (podél silnice III/2752), transformační stanice vedení elektrické energie bude případně umístěna nová v rámci předmětné plochy.

Podatel v podnětu uvádí argumenty podporující umístění plochy. Konstatuje absenci alternativních ploch. V tomto kontextu je nutno konstatovat, že v sídle je vymezena jedna zastavitelná plocha o rozloze 3,19 ha, která dosud nebyla využita. Územní studie, která je podmínkou pro rozhodování na této zastavitelné ploše, je zpracována. Dále je na území sídla vymezena plocha přestavby Z7 o rozloze 2,44 ha, která rovněž dosud nebyla realizována. Část plochy přestavby je již připravována pro umístění zástavby. Tuto skutečnost bude nutné zohlednit při vyhodnocování potřeby vymezení zastavitelných ploch. Nevyužité zastavitelné plochy jsou vymezeny i v sídle Chotětov, zde však převážně na půdách nejvyšších bonit, neboť celé sídlo je těmito plochami prakticky beze zbytku obklopeno.

Dále podatel argumentuje šetrností k ZPF a životnímu prostředí. Předmětná plocha leží ze 64 % na půdách s III. třídou ochrany, z 24 % na půdách s II. třídou, 9% na půdách se IV třídou ochrany a ze 3 % na půdách s I. třídou ochrany. V návaznosti na zastavěné území, tvořené plochami bydlení, a současně v návaznosti na předmětnou plochu leží 1,4 ha ploch se IV. třídou ochrany, která není zahrnována do zastavitelné plochy. Současně je zahrnuto 2,4 ha ploch s II. třídou ochrany. Plochy s I. třídou ochrany jsou zahrnuty zcela okrajově (v rozsahu cca 0,3 ha) a způsobem, který podstatně nezasáhne do organizace zemědělského

půdního fondu v městysi. Argumentačně podatel propojuje ochranu ZPF a ochranu životního prostředí, což však není validní argument. Intenzivní zemědělská výroba má převážně negativní dopady na životní prostředí. Bez negativních dopadní nicméně není ani bytová výstavba. Lze argumentovat, že záborem orní půdy pro bytovou výstavbu dojde ke zvýšení podílu ekologicky stabilních ploch (zahrady, veřejná zeleň). Současně však dochází ke vzniku ploch neumožňujících vsakování dešťových vod.

Podatel dále argumentuje zajištěním dostupnosti a variability bydlení a vysokou poptávkou po bydlení v dané lokalitě. Tu nelze prokázat na základě statistických údajů, neboť od doby schválení Územního plánu nedošlo k využití žádné z rozsáhlejších zastavitelných ploch ve Hřivně. Poptávka se tak nemohla fakticky projevit. V sousedním Chotětově došlo k realizace zastavitelné několika zastavitelných ploch a k jejich úplnému zastavění. V městysi jako celku je tak poptávka po bydlení prokazatelná.

Podatel jako důvod změny územního plánu uvádí dále vytvoření chybějící občanské vybavenosti. V sídle Hřivno je v současné době zřízena mateřská škola, dětské hřiště a zvonička. Z komerčního občanského vybavení je v sídla zastoupen autoservis. Další prvky občanského vybavení chybí. Vznik občanského vybavení by byl jednoznačně pozitivním dopadem významného rozšíření sídla. Lze argumentovat, že při cca ztrojnásobení počtu obyvatel, které by výstavba přinesla, by již bylo provozování komerčního občanského vybavení v sídle rentabilní. Současně by bylo nutné sídlo doplnit o veřejné občanské vybavení.

Argumentováno je rovněž urbanistickým propojením a prostupností. Návrh dle vyjádření podatele sceluje dvě části území rozdělené stávající komunikací a vytváří logickou uliční síť. O prostorovém oddělení lze v současné době mluvit pouze u domu č. p. 51, který je na vjezdu do sídla směrem od Chotětova jedinou stavbou vlevo od silnice před polní cestou. Přes silnici nicméně navazuje na zahradu domu č. p. 57. Nejedná se tak o plochu, která by vyžadovala větší míru propojení. Při realizaci výstavby by se těžiště sídla ze stávající návsi posunulo východním směrem do prostoru křižovatky silnic III/2752 a III/27216. V případě realizace výstavby bude zajištění logické uliční sítě a napojení na stávající sídlo nezbytným požadavkem. Znázornění plánované uliční sítě nicméně není předmětem podnětu.

Jako další argument pro realizaci výstavby je zvýšení podílu veřejné zeleně. V současné době je veřejná zeleň v s díle zastoupena sporadicky. Sídlo je využíváno intenzivně, jediné veřejné prostranství tvoří drobná náves, resp. návesní křižovatka v okolí zvoničky a sportoviště za mateřskou školou. Ve stávajícím zastavěném území není do budoucna realizace veřejné zeleně pravděpodobná. Zvýšení podílu veřejné zeleně a veřejných prostranství by z hlediska celkového spořádání obce bylo žádoucí.

Při zohlednění výše uvedených skutečností lze konstatovat, že prověření podnětu Změnou č. 4 nebrání žádné právní překážky, je však nutné prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a veřejný zájem na jejich vymezení výrazně převažující veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Podnět **bude posouzen Změnou č. 4**.

Dr. Ing. Jan Mrázek

Podání uplatněné dne …. …. 2026 pod č. j. …/26/ÚM obsahuje náležitosti podle ust. § 109 odst. 2 Stavebního zákona i identifikační údaje a další náležitosti dle zákona 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Podání neobsahuje stanoviska podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona a je tudíž vyhodnocováno Zprávou o uplatňování.

Podatel uplatnil žádost o změnu na pozemcích:

- **70 a 73/3 v k. ú. Chotětov** ve prospěch bydlení v bytových domech

Parcela č. 70 byla po podání žádost rozdělena, dle grafického vyjádření v podnětu leze jednoznačně identifikovat, že požadavek na změnu se týká stávající parcely 70/6. Rovněž parcela č. 73/3 byla po podání žádost rozdělena, dle grafického vyjádření v podnětu leze jednoznačně identifikovat, že požadavek na změnu se týká stávajících parcel 73/3 a 73/4.

Dotčené parcely o souhrnné výměře cca 0,17 ha leží v zastavěném území Chotětova, v jeho centrální části. Plocha je zpřístupněna ulicí Mírovou, pro níž byl z původní parcely č. 70 oddělena parcela 70/8. Územní plán předmětné pozemky vymezil jako návrh občanského vybavení (parc. č. 70/6), resp. stav veřejné zeleně (parc. č. 73/3 a 73/4), které jsou nicméně v současnosti využívány jako zeleň soukromá. Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Záměrem budoucího využití je výstavba bytového domu.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- území s archeologickými nálezy
- zranitelná oblast
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní

Uvedené limity využití území nepředstavují závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 odst. 1 téhož zákona však má být primárně odnímána nevyužitá půda v zastavěném území. Veřejný zájem na ochraně půdy na předmětných parcelách navíc nelze považovat za zvláště silný, neboť se nejedná o obhospodařované pozemky a jejich zemědělské využití se s ohledem na polohu v centru městyse nedá do budoucna předpokládat ani považovat za žádoucí. Uvedený limit využití území tak nelze považovat za překážku pro zapracování záměru do územně plánovací dokumentace. Rovněž ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylé limity uvedené ve výčtu nepředstavují překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území.

Předmětné pozemky leží v centru sídla Chotětov na sekundárním náměstí vzniklém asanací původních zemědělských statků. Na místo nich vzniklo několik solitérních bytových domů v jižní části veřejného prostranství a jeden blokový bytový dům při jeho severní hranici. Samotná veřejná zeleň je v současné době využívána i udržována pouze extenzivně a fakticky neslouží jako místo pro shromažďování či pro nepobytovou rekreaci. Část plochy je v současnosti využívána v rozporu s územním plánem soukromě pro oplocené zahrádky s drobnými zahradními stavbami. Územní plán navrhoval na ploše umístění občanského vybavení podél ulice Mírové, návrh však nerespektuje majetkoprávní vazby. Zamýšleným způsobem využití byl domov pro seniory. Pro ten byl Změnou č. 2 územního plánu Chotětov vymezena rozsáhlá plocha (1,39 ha) na úkor původně navrhované bytové výstavby. Původně navržené plocha občanského vybavení o rozloze 0,17 ha tak pozbývá na významu. Záměr na výstavbu bytového domu v dané ploše se tak jeví jako legitimní záměr vlastníka pozemku ve chvíli, kdy byl již v platném Územním plánu zábor veřejného prostranství pro výstavbu shledán

akceptovatelným. Úprava situování zastavitelné plochy je s ohledem na majetkoprávní vazby a změnu účelu stavby opodstatněná.

Při zohlednění výše uvedených skutečností je možno konstatovat, že podnět **je možné Změnou č. 4 posoudit**.

- **1060 v k. ú. Chotětov** ve prospěch komerčního občanského vybavení

Dotčená parcela o souhrnné výměře cca 0,15 ha leží v zastavěném území Chotětova, v jeho centrální části. Plocha je zpřístupněna z Prokopovy ulice a z Husova náměstí. Územní plán předmětnou parcelu vymezil jako návrh veřejného občanského vybavení. V současné době je plocha veřejným prostranstvím. Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny ostatní plocha. Záměrem budoucího využití je výstavba komerčního občanského vybavení.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní
- zranitelná oblast
- území s archeologickými nálezy Chotětov – jádro města (jižní část předmětných parcel)

Uvedené limity využití území nepředstavují závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylých 6 limitů uvedených ve výčtu nepředstavuje překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území.

Předmětné pozemky leží v centru sídla Chotětov na místě bývalé zemědělské usedlosti. ta byla asanována, částečně nahrazena skladovou halou a částečně nevyužita. Územní plán navrhoval na ploše umístění veřejného občanského vybavení, které by posílilo význam Husova náměstí jako centra městyse. Navržena byla zastavitelná plocha o rozloze 0,72 ha. Městys ani jiná organizace poskytující veřejné služby dosud neprojevili zájem o využití této plochy. Změnou č. 2 územního plánu Chotětov vymezena rozsáhlá plocha (1,39 ha) na úkor původně navrhované bytové výstavby, která bude sloužit veřejnosti. potřeba veřejného občanského vybavení tak není prokazatelná. Využití části plochy přiléhající k Husovu náměstí pro komerční občanské vybavení je tak relevantní. Plocha OM umožňuje variabilnější způsoby využití a tím zvyšuje potenciál využití zastavitelné plochy. Využití plochy by posílilo význam Husova náměstí a logicky by ho uzavřelo. Rozsah navržené plochy se jeví odpovídající potřebám městyse. Změna č. 4 by měla prověřit rovněž možnost využití zbytku zastavitelné plochy Z8.

Při zohlednění výše uvedených skutečností je možno konstatovat, že podnět **je možné Změnou č. 4 posoudit**.

- **589 (část) v k. ú. Chotětov** ve prospěch výstavby rodinných domů

Dotčená parcela (část o rozloze cca 3,4 ha) leží mimo zastavěné území Chotětova, zastavěným územím je však obklopena z 50 %, resp. z 80 % při zahrnutí ploch ochranné a

izoleční zeleně (s charakterem veřejného prostranství) do zastavěného území. Plocha leží u silnice III/2752 a přímo navazuje na novou výstavbu realizovanou na základě návrhu Územního plánu. Realizovaná výstavba ponechává prostupy umožňující napojení požadované zastavitelné plochy na stávající výstavbu. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské (NZ), obhospodařovány jsou v rámci rozsáhlejšího honu. Parcela je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda. Záměrem budoucího využití je výstavba rodinných domů.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v územně analytických podkladech správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen ÚAP):

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- ochranné pásmo čistírny odpadních vod
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- plošné investice do půdy
- ochranné pásmo leteckého radaru Kbely
- zranitelná oblast
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Posouzení, zda je veřejný zájem na výstavbě rodinných domů v sídle Chotětov v daném rozsahu převažujícím veřejným zájmem provede Změna č. 4 a vyhodnotí jej příslušný orgán ochrany ZPF. Přihlédnout je možno ke skutečnosti, že zastavěné území Chotětova je zcela obklopeno výhradně půdami s I. třídou ochrany a při územním rozvoji se jim tedy nelze vyhnout. Ochranné pásmo čistírny odpadních vod částečně zasahuje na požadovanou plochu a je tak třeba posoudit, zde představuje podstatnou překážku pro realizaci záměru, případně zda nebude důvodem pro redukci plochy. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Ochranné pásmo silnice III. třídy nepředstavuje limit využití území, který by svou povahou znemožňoval umisťování staveb na celé ploše. Plošné investice do půdy jsou limitem, který v případě záboru musí být zohledněn (např. zajištění funkčnosti zbylých meliorační zařízení), nepředstavují však limit znemožňující realizaci záměru. Obdobně ochranné pásmo radaru nepředstavuje při dodržení konkrétních požadavků provozovatele překážku pro realizaci. Zbylé limity uvedené ve výčtu nepředstavují překážku pro realizaci daného záměru.

Předmětný pozemek leží na jižním okraji zastavěného území sídla Chotětov. Je vklíněn do zastavěného území. Přilehlá z východu k silnici III/2752, která je na západní straně volně obestavěna stavbami technické infrastruktury (čistírna odpadních vod) a výrobním areálem (je požadována změna využití přilehlé části na občanské vybavení). Na západní straně plocha přiléhá k nové výstavbě rodinných domů. Ve výstavbě byly ponechány prostupy, které umožňují organické napojení požadované zastavitelné plochy na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Jižní strana parcely navazuje zemědělsky obhospodařovanou půdu.

Parcela je dobře přístupná z přilehlé silnice III. třídy i z místních komunikací v nové zástavbě. Současně přiléhá k dosud nerealizované zastavitelné ploše Z3, jejíž dopraní řešení může být s požadovanou zastavitelnou plochou propojeno. V severozápadním cípu předmětné plochy se nachází drobná vodní nádrž. Dostupné sítě technické infrastruktury jsou dovedeny téměř k hranici parcely, transformační stanice vedení elektrické energie je ve vzdálenosti cca 200 m od těžiště předmětné plochy. Pro výstavbu v požadovaném rozsahu lze nicméně přepokládat realizace nové transformační stanice.

Při zohlednění výše uvedených skutečností lze konstatovat, že prověření podnětu Změnou č. 4 nebrání žádné právní překážky, je však nutné prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a veřejný zájem na jejich vymezení výrazně převažující veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Podnět **bude posouzen Změnou č. 4**.

- **1056 v k. ú. Chotětov** ve prospěch bydlení v bytových domech

Dotčená parcela o výměře cca 0,05 ha leží v zastavěném území Chotětova, v jeho centrální části. Plocha je zpřístupněna z ulice Mírová a Nádražní obslužnými komunikacemi. V současné době je parcela využívána jako veřejné prostranství. Předmětná parcela je v katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha. Územním plánem je plocha vymezena jako veřejná zeleň. Záměrem budoucího využití je výstavba bytového domu.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- území s archeologickými nálezy
- zranitelná oblast
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní

Uvedené limity využití území nepředstavují závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylé limity uvedené ve výčtu nepředstavují překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území.

Předmětné pozemky leží v centru sídla Chotětov na sekundárním náměstí vzniklém asanací původních zemědělských statků. Na místo nich vzniklo několik solitérních bytových domů v jižní části veřejného prostranství a jeden blokový bytový dům při jeho severní hranici. Samotná veřejná zeleň, vymezená zde Územním plánem jako stabilizovaná, je v současné době využívána pouze extenzivně a fakticky neslouží jako místo pro shromažďování či pro nepobytovou rekreaci. Předmětná parcela z jedné strany sousedí se stávajícími plochami DSg, z druhé strany pak navazuje na stavbu garáží, která není zanesena v katastru nemovitostí a je tedy i v rozporu s Územním plánem. V uplynulém období byla zrušena část garáží v přilehlém okolí (zastavitelné plocha Z19) a je evidován zvýšený zájem o garážová stání.

Při zohlednění výše uvedených skutečností je možno konstatovat, že podnět **je možné Změnou č. 4 posoudit**. Zohledněna bude možnost realizace pásu garáží podél obslužné komunikace až k ulici Mírová, tj. včetně možnosti legálního vybudování stávajících garáží neevidovaných v katastru nemovitostí.

- **st. 249, 797, 799, 800, 801, 832/5, 832/6, 894 v k. ú. Chotětov** ve prospěch výrobních a komerčních ploch

Dotčené parcely leží v zastavěném území Chotětova nebo jeho těsné blízkosti, na jihozápadním okraji sídla. Plocha je zpřístupněna z ulice Prokopovy (silnice II/275) a ze silnice III/2752. Územní plán předmětné pozemky vymezil jako stabilizované plochy zemědělské výroby (st. 249, 801) a zeleně ochranné a izolační (797, 799, 800, 832/5, 832/6, 894). Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, orná půda . Záměrem budoucího využití je přestavba části plochy z výroby zemědělské na komerční občanské vybavení, a dále rozšíření plochy výroby zemědělské a plochy lehkého průmyslu na úkor ploch zeleně ochranné a izolační.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- ochranné pásmo transformační stanice
- území s archeologickými nálezy
- zranitelná oblast
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemky s využitím orná půda jsou v současnosti využívány jako zeleň a jejich zahrnutí do zemědělského honu není s ohledem na polohu a povahu sousedních ploch reálné. Je-li rozvoj ploch výroby považován za žádoucí, nelze se těmto plochám fakticky vyhnout. Posouzení, zda je veřejný zájem na výstavbě v daném rozsahu převažujícím veřejným zájmem provede Změna č. 4 a vyhodnotí jej příslušný orgán ochrany ZPF. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylé limity uvedené ve výčtu nepředstavují překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti.

Předmětné pozemky leží ve výrobním areálu nebo v jeho bezprostřední blízkosti. Přestavba části zemědělského areálu v blízkosti bytové výstavby na plochy komerčního občanského vybavení je vysloveně žádoucí. Obnovení živočišné výroby v objektu by mohlo mít významné negativní dopady na obytné prostředí. Rozvoj ploch výroby na úkor ochranné a izolační zeleně je nutno vyhodnotit. V současné době ochranná zeleň zajišťuje pouze odstup výrobních ploch, vizuálně plochy neizoluje. Výrobní areál je využíván značně extenzivně a hrozí jeho přeměna v brownfield. Pokud by rozšíření výrobních plch přispělo k jeho budoucímu využití, jednalo by se o pozitivní důsledek.

Při zohlednění výše uvedených skutečností je možno konstatovat, že podnět **je možné Změnou č. 4 posoudit**.

- **st. 796 (část) v k. ú. Chotětov** ve prospěch kompostárny

Dotčená parcela, resp. její předmětná část o výměře cca 0,7 ha, leží v nezastavěném území Chotětova. Plocha je zpřístupněna polní cestou ze silnice II/275. Územní plán předmětné pozemky vymezil jako stabilizované plochy zemědělské. Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, v současné době se jedná o zpevněné pozemky. Záměrem budoucího využití je zřízení kompostárny.

Předmětné parcely jsou dotčeny zejména následujícími limity využití území, evidovanými v ÚAP:

- I. třída ochrany ZPF
- ochranné pásmo radioreléového směrového spoje (50 až 100 m nad terénem)
- ochranné pásmo transformační stanice
- zranitelná oblast
- chráněné ložiskové území 07530000 – Bezno (Mělnická pánev)
- ložisko nerostných surovin 3075300 Mělnická pánev (Zemní plyn, uhlí černé)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní

Uvedené limity využití území mohou představovat závažnou překážku pro realizaci předloženého záměru. Půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemky s využitím orná půda jsou v současnosti využívány jako zpevněná plocha, z hlediska zemědělského půdního fondu je tak fakticky bezcenná. Posouzení, zda je veřejný zájem na zřízení kompostárny v daném rozsahu převažujícím veřejným zájmem provede Změna č. 4 a vyhodnotí jej příslušný orgán ochrany ZPF. Ochranné pásmo radioreléového spoje není překážkou pro zapracování záměru, neboť požadovaný způsob využití vylučuje umisťování staveb s výškou přesahující 50 m nad úroveň terénu. Zbylé limity uvedené ve výčtu nepředstavují překážku pro realizaci záměru situovaného uvnitř zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti.

Podnět obsahuje požadavek na zařazení do ploch výroby zemědělské, nicméně požadované využití odpovídá plochám technické infrastruktury pro nakládání s odpady.

Při zohlednění výše uvedených skutečností je možno konstatovat, že podnět **je možné Změnou č. 4 posoudit**. Při posouzení se bude vycházet z požadavku zřízení kompostárny a případné podmínky využití budou nastaveny tak, aby se předešlo odlišnému využití.

7. Podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Z uplatňování Územního plánu v uplynulém období, resp. ze Zprávy o uplatňování nevyplývají požadavky na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani PÚR.

8. Návrh zadání změny územního plánu

Ze zprávy o uplatňování vyplynula potřeba pořízení Změny č. 4 územního plánu Chotětov (dále též Změna č. 4).

8.1. Vymezení řešeného území

Změna č. 4 bude řešit celé správní území obce Chotětov.

8.2. Popis obsahu navrhované změny územního plánu

Obsahem Změny č. 4 bude prověření a případné zapracování skutečností, které vyplynuly ze Zprávy o uplatňování, případně z jejího projednání podle § 88 až 90 Stavebního zákona. Změna č. 4:

[1.] uvede názvy kapitol a výkresů Územního plánu do souladu s požadavky Stavebního zákona, včetně zajištění souladu Územního plánu s požadavky jednotného standardu;

[2.] uvede terminologii Územního plánu do souladu se Stavebním zákonem a dalšími právními předpisy;

[3.] přesadí výkresovou část Územního plánu nad aktuální katastrální mapy, tj. pokud to bude účelné upraví vymezení ploch a dalších prvků s ohledem na aktuální hranice parcel katastru nemovitostí;

[4.] zajistí sjednocení textové a grafické části Územního plánu – pro všechny prvky uvedené v grafické části Územního plánu budou stanoveny podmínky v rámci textové části (např. z u interakčních prvků, linií vodovodů a dalších sítí atp.);

[5.] aktualizuje vymezení zastavěného území. V souvislosti s tím aktualizuje stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to bude nezbytné;

[6.] prověří změnu využití na zastavitelné ploše Z7 z ploch smíšených obytných na plochy bydlení

[7.] prověří vymezení zastavitelné plochy Z6, resp. vyhodnotit možnost jejího přičlenění k zastavitelné ploše Z.8

[8.] prověří vymezení zastavitelné plochy Z3 s ohledem na její velikost ve vztahu k nárokům na dopravní a technickou infrastrukturu – zváží zejména její vypuštění nebo naopak rozšíření

[9.] prověří možnosti umisťování výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů a související technické infrastruktury (např. bateriová uložiště) v nezastavěném území, případně i dalších staveb s cílem předcházení urbanizace krajiny a snižování její prostupnosti umisťováním oplocení (jeho výslovné vyloučení)

[10.] stanoví podmínky pro umisťování výroben elektrické energie bez samostatných územních nároků

[11.] prověří účelnost vymezení plochy změny v krajině K5 (i z hlediska jejího nepřípustného situování v zastavěném území)

[12.] aktualizuje vymezení ploch technické infrastruktury ve Hřivně

[13.] prověří změnu uspořádání území na zastavitelné ploše Z9 a v jejím okolí

[14.] definuje neurčité termíny (např. „domy venkovského typu“, „půdní nadezdívka“, „drážní stavby“, „nezbytná infrastruktura“)

[15.] vyhodnotí potřebu regulace počtu bytových jednotek v rámci rodinného domu

[16.] odstraní z podmínek využití ploch (VL, VZ) ustanovení, která delegují pravomoci na orgány státní správy, a podmínky odkazující se na platné normy (plocha VD)

[17.] vyhodnotí účelnost nepřípustného využití „chov zvěře“ v plochách lesních (NL).

[18.] vypustí plochu územní rezervy UR1

[19.] prověří záměry na změnu využití na základě doručených podnětů a s přihlédnutím ke skutečnostem konstatovaným v této zprávě o uplatňování:

a. vyhodnotí účelnost vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch pro bydlení v zastavěném území, a to zejména u pozemků a ploch:
    - 589 (část) v k. ú. Chotětov ve prospěch výstavby rodinných domů
    - 1056 v k. ú. Chotětov ve prospěch bydlení v bytových domech
    - 70 a 73/3 v k. ú. Chotětov ve prospěch bydlení v bytových domech
    - zastavitelné plochy Z8 s ohledem na její polohu a rozsah navržených ploch občanského vybavení
b. vyhodnotí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v nezastavěném území, přičemž vyhodnotí veřejný zájem na jejich zřízení zejména na základě stanovení potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení, a to zejména u následujících pozemků
    - 426 a 434/1 v k. ú. Hřivno ve prospěch bydlení, veřejné zeleně a občanského vybavení
    - 702 (část) v k. ú. Chotětov ve prospěch výstavby rodinných domů
    - 737 a 739 v k. ú. Chotětov ve prospěch výstavby rodinných domů
c. vyhodnotí následující záměry:
    - 600/2 v k. ú. Chotětov ve prospěch zeleně soukromé a vyhrazené
    - st. 796 (část) v k. ú. Chotětov ve prospěch kompostárny

- st. 249, 797, 799, 800, 801, 832/5, 832/6, 894 v k. ú. Chotětov ve prospěch výrobních a komerčních ploch
- 1060 v k. ú. Chotětov ve prospěch komerčního občanského vybavení
- 219/158 a 1079 v k. ú. Chotětov

8.3. Popis účelu navrhované změny územního plánu

Změna č. 4 uvede Územní plán do souladu s platnou legislativou, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, zajistí aktualizaci vymezení zastavěného území a vypořádá podněty na změnu Územního plánu. Provedeny budou dílčí úpravy změny s ohledem na skutečný stav v území.

8.4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán dosud neuplatni své stanovisko.

Obsah Změny č. 4 nezasahuje do ploch soustavy NATURA 2000. Záměry, které městys obdržel před zpracováním Zprávy o uplatňování, jsou značného rozsahu, především požadavky na vymezení nových ploch pro bydlení. Změna č. 4 vyhodnotí potřebu vymezení zastavitelných ploch a zhodnotí vhodnost jednotlivých záměrů.

Při uplatnění stanoviska dotčeného orgánu, které by případně požadovalo vyhodnocení vlivů na životní prostředí, žádáme o uvedení, které plochy samostatně zapříčiňují požadavek na vyhodnocení vlivů, a to za účelem případné redukce zastavitelných ploch a dalšího postupu pořizování Změny č. 4 bez nutnosti vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

9. Stanoviska, vyjádření a podněty uplatněné ke Zprávě o uplatňování

Zpráva o uplatňování je projednávána obdobně dle ust. § 88 až 90 Stavebního zákona. Ke Zprávě o uplatňování může každý uplatnit své podněty, dotčený orgán a nadřízený orgán své vyjádření a orgány podle § 89 Stavebního zákona svá stanoviska. Obsah stanovisek, vyjádření i podnětů bude uveden níže v textu včetně uvedení způsobu jejich zohlednění ve Zprávě o uplatňování.

9.1. Uplatněná stanoviska

Ke právě o uplatňování dosud nebyla uplatněna stanoviska.

9.2. Uplatněná vyjádření

Ke Zprávě o uplatňování dosud nebyla uplatněna žádná vyjádření.

9.3. Podněty uplatněné v rámci projednávání

Zpráva o uplatňování dosud nebyla projednána.

Zpráva o uplatňování územního plánu Chotětov v uplynulém období byla schválena Zastupitelstvem obce dne **…. …. 2026** usnesením **č. …/…/2026**.

…… ……

starosta obce místostarosta obce