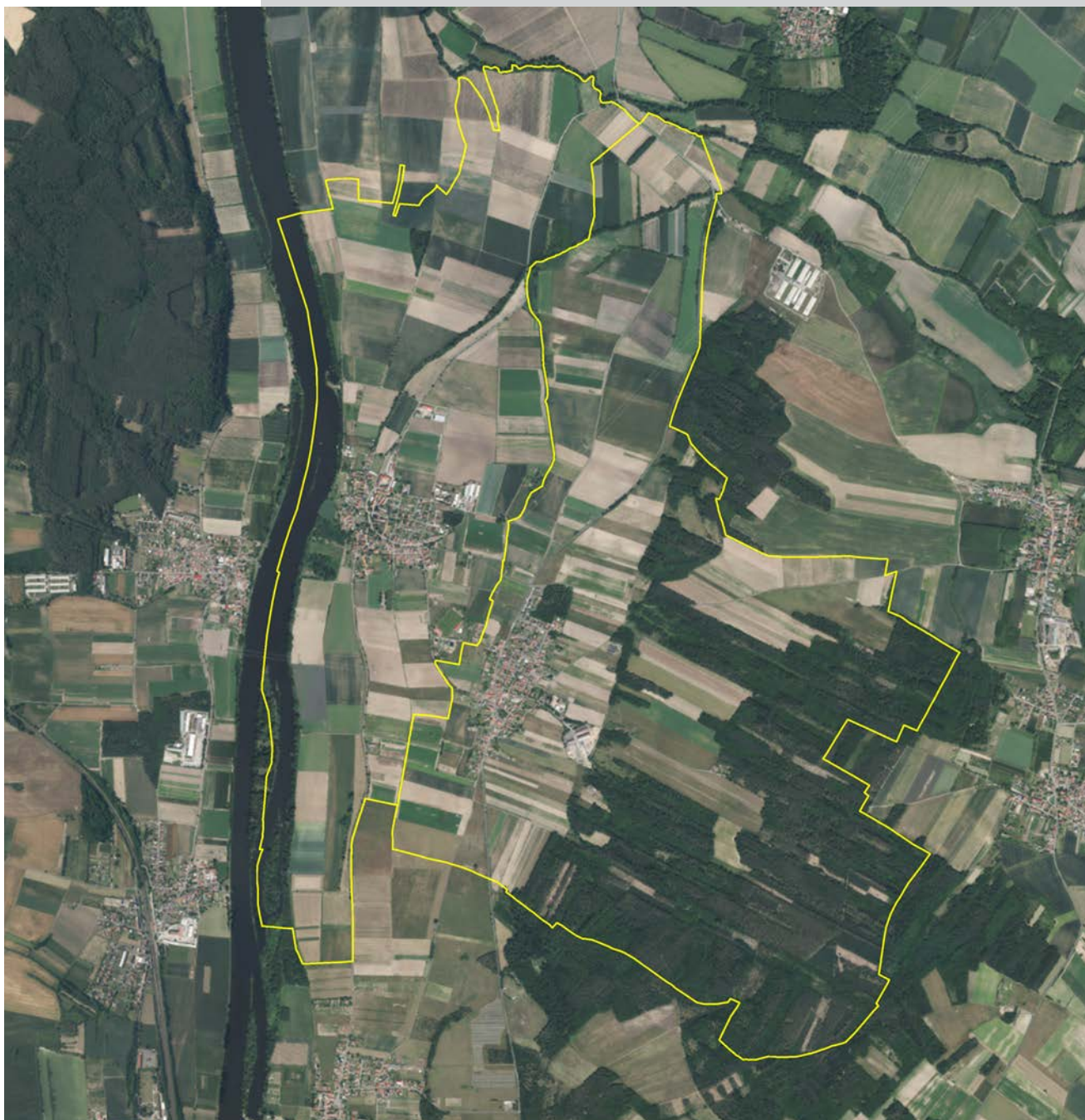




CHODOUNY

změna č. 3 územního plánu | návrh



září 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Změna č. 3 územního plánu Chodouny
ČÁST	A. NÁVRH (VÝROK) / dokumentace k projednání
POŘIZOVATEL	Úřad územního plánování, Roudnice nad Labem
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	září 2026

A. OBSAH ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

I. Textová část | strana 3

II. Grafická část | strana 6

- 1 | Základní členění území 1 : 5 000
- 2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 | Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 5 000

A. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

Územní plán se mění takto:

1. V kapitole A1. Vymezení zastavěného území se uvedené datum mění na „1. 8. 2026“.
2. V kapitole A2. Základní koncepce rozvoje území obce se zkratka ÚAP nahrazuje slovy „územně analytických podkladech“.
3. V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se v části Chodouny mění celková rozloha plochy Z.C1 na 4,08 ha a dílčí plochy mají rozlohy: 1,16, 0,56 a 2,36 ha.
4. V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se v části Lounky mění u plochy Z.L6 rozloha na 0,09 ha a u plochy Z.L20 rozloha na 0,54 ha a do tabulky se přidává další řádek s tímto textem: „Z.L21 0,28 ha / SU – smíšené obytné všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná / 0,23 0,05“.
5. V kapitole A3.d Vymezení systému sídelní zeleně se u plochy K.C5 za zkratku PUPFL do závorky dává vysvětlení „pozemky určené k plnění funkcí lesa“.
6. V kapitole A4.b Technická infrastruktura v oddílu Energetika se v prvním odstavci ponechává první věta, další text se vypouští.
7. V kapitole A4.b Technická infrastruktura v oddílu Energetika se přidává čtvrtý odstavec s tímto textem: „Využití obnovitelných zdrojů energie ve formě fotovoltaických panelů je přípustné v plochách výroby VU a dále v zastavěném území a v zastavitelných plochách instalací na stavbách (fasády, střechy). V nezastavěném území západně od koridoru CNZ.ŽD1 se vylučuje umísťovat výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů (plošné fotovoltaické elektrárny, včetně agrofotovoltaiky, a větrné elektrárny a úložiště elektrické energie), s výjimkou fotovoltaických zařízení umístěných na stavbách pro zemědělství.“
8. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v tabulce věnované zastavitelným plochám v Chodounech u plochy Z.C2 nahrazuje kód SO kódem SU. V tabulce Lounek se u plochy Z.L11 zkratka MOK nahrazuje textem „místní obslužné komunikace“, dále se přidává nový řádek s textem: „Z.L21 / SU – smíšené obytné všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná / plocha přístupná z místních obslužných komunikací ze severu i jihu“.
9. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu Pěší a cyklistická doprava zastavitelné plochy C1 a C2 přejmenovávají na Z.C1 a Z.C2.
10. V kapitole A5.b Územní systém ekologické stability se v první větě text „ÚP“ nahrazuje textem „územního plánu“ a text „ZÚR Ústeckého kraje“ nahrazuje textem „Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)“. Mění se označení prvků ÚSES: RBC.1256 na RBC187, RBK.0005 na RBK6, NRBK.K10 na NRBK12.

V oddílu Interakční prvky se na konec přidává nový text:

Dále se navrhuje tyto další ekologicky stabilnější plochy:

ESP-232 / vyčlenit místo pro biotop

ESP-235 / plocha pro obecní háj / agrolesnictví, i s drobným biotopem

ESP-236 / plocha pro obecní háj / agrolesnictví, i s drobným biotopem

ESP-237 / plocha pro zadržování vody / agrolesnictví, i s drobným biotopem

ESP-238 / plocha pro obecní háj / agrolesnictví, i s drobným biotopem

ESP-241 / v lokalitě vhodně vymezit ekologicky stabilnější plochu

ESP-242 / v lokalitě vhodně vymezit ekologicky stabilnější plochu

ESP-243 / v lokalitě vhodně vymezit ekologicky stabilnější plochu

11. V kapitole A6 v oddílu Stanovení podmínek pro využití ploch se vypouští druhý odstavec a nahrazuje novým textem: „V nezastavěném území se vylučují stavby a zařízení pro těžbu nerostů a v nezastavěném území západně od koridoru CNZ.ŽD1 se vylučují stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu – konkrétně pro výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů (plošné fotovoltaické elektrárny, včetně agrofotovoltaiky, větrné elektrárny a úložiště elektrické energie), s výjimkou fotovoltaických zařízení umístěných na stavbách pro zemědělství.“
12. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) v podmínkách prostorového uspořádání přidává zastavitelná plocha Z.L21 s tímto textem: „Maximálně dva individuální rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a s (obytným) podkrovím, zastavěná plocha stavbou rodinného domu je max. 25 %.“
13. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) přidává na závěr tento text:

Další podmínky s podrobností regulačního plánu pro zastavitelné plochy

(Podmínky platí přiměřeně i pro **zastavěné území** pro novostavby a přestavby, pokud to podmínky místa a kontext umožňují.)

Prvky regulačního plánu se neaplikují na stavby, které již mají vydáno příslušné povolení.

Urbanistická struktura

Vždy je nutno zohlednit kontext okolních staveb. Při tvorbě nových uličních prostorů je třeba volit takový šířkový profil, aby se mohla ve veřejném prostoru uplatnit zeleň. V případě nových ulic je třeba dodržet i jednotnou stavební čáru (čára, na níž bude umístěna hlavní stavba alespoň ve 2/3 svého půdorysu orientovaného k čáře uliční, tj. ku hranici mezi pozemky a veřejným prostranstvím) ve vzdálenosti typicky 6 m od čáry uliční. Stavební čáru může překročit například vstupní partie domu.

Objemy a tvary hlavních staveb

Hlavní stavby/budovy budou mít obdélný půdorys (případně s dalším křídlem tvar „L“ nebo „T“). Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

Střechy na hlavních stavbách budou sedlové, případně s polovalbou, či křížové nebo polokřížové v reakci na tvar půdorysu, o sklonu min. 30°. Nepřipouštějí se střechy mansardové, stanové, pultové a rovné (pokud je v konkrétní ploše nepřipustila územní studie). Střechy vedlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být odlišné od staveb hlavních.

V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

■ Pozemky jiných funkcí

Pokud by v plochách byly v souladu s přípustným využitím vymezeny pozemky pro jiné funkce (např. občanské vybavení), je třeba zástavbu na nich přiměřeně přizpůsobit regulativům pro rodinné domy, zejména nepřekračovat výškové parametry zástavby. Architektonické řešení budovy bude odpovídat typu stavby.

■ Materiály, barvy a další prvky

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nepřípustné jsou všeliké apsidy, balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady a jiné prvky, které nejsou sourodé s jednoduchými venkovskými domy. Barvy fasád, ale i střech nechtě jsou tlumené, přírodní, neagresivní, nelesklé.

■ Oplocení

Ploty na uliční čáře (do veřejného prostranství) budou průhledné nebo poloprůhledné do výšky max. 180 cm. Podezdívky budou nízké (cca 0,5 m), vyšší jen k nezbytnému vyrovnání terénu. Pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak jen do pohledové výšky. Ani u ostatních částí oplocení pozemku nejsou přípustné plotové díly z vysokých neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků.

■ Přechod do krajiny

U pozemků, které sousedí s nezastavěným územím, se stanovuje nepřekročitelná regulační čára ve vzdálenosti 6 m od této hranice (pokud je to prostorově možné). Za touto čarou nelze umisťovat stavby hlavní a je zde třeba dbát o zvýšený podíl vzrostlé zeleně (přechod sídla do krajiny).

14. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Občanské vybavení sport / OS v přípustném využití vypouští druhý odstavec.
15. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se vypouští plocha Energetika / TE.
16. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v ploše Výroba všeobecná / VU koridor CNZ.ŽD1 přejmenovává na CNZ.DD1.
17. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v oddílu Podmínky prostorového uspořádání vypouští text „, a to vše už nad rámec řešení územním plánem“.
18. V kapitole A7 Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se provádějí tyto úpravy:
 - a) v prvním odstavci se vypouští text v závorce;
 - b) VD.1a a VD.1b se slučují do jedné VPS s textem „cyklotrasa Labská stezka“;
 - c) označení VD.ŽD1 se nahrazuje kódem VD.DD1;
 - d) vypouští se oddíl Technická infrastruktura a veřejně prospěšná stavba VT.2;
 - e) u veřejně prospěšného opatření VN.2 se slovo ČOV nahrazuje textem „čistírny odpadních vod“;
 - f) u veřejně prospěšného opatření VU.3 se označení NRBK.K10 nahrazuje označením NRBK12 a text „regionální biocentrum (část RBC.1256 na území Chodoun)“ se vypouští;
 - g) u veřejně prospěšného opatření VU.4 se označení RBK.005 mění na RBK6.
19. V kapitole A8 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků se vypouští druhý odstavec.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- A1 | Výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | Hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

Ve výkresové části se provádějí některé úpravy, které nemají průmět v textové části.

1 | Změna z plochy DS na PU.

2 | Plocha SU se mění z návrhové ve stavovou.

3 | Plocha VU se mění z návrhové ve stavovou.

4 | Koridor CPZ.E10b se vypouští, návrhová plocha TE se nahrazuje stavovými plochami AU, AX, DS, WU, LU.

5 | Upravuje se trasa lokálního biokoridoru LBK.c.

2 | Plocha SU se mění z návrhové ve stavovou.