



CHODOUNY

změna č. 2 územního plánu
dokumentace pro projednání | **ODŮVODNĚNÍ**



březen 2025

Architekti Černí | urbanistický ateliér

'CERNÍ'

AKCE	Změna č. 2 územního plánu Chodoun
ETAPA	dokumentace k projednání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Roudnice nad Labem úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČ 10454730) Architekti ČERNÍ 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
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
DATUM	březen 2025

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘIC

Textová část | strana 4

- a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | [strana 4](#)
- b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | [strana 4](#)
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | [strana 8](#)
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | [strana 8](#)
- e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | [strana 12](#)
- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | [strana 13](#)
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | [strana 13](#)
- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | [strana 13](#)
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení zájmů podle § 122 odst. 3 | [strana 13](#)
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 18](#)
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 18](#)
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 19](#)
- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 19](#)
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | [strana 23](#)

Grafická část

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

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUN

Preamble:

Změna územního plánu má de facto dva okruhy řešené problematiky:

1. Tím prvním je převod územního plánu do jednotného standardu územního plánu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Jde v podstatě o formální úpravy – nová, resp. upravená kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití, nové kódování zastavitelných ploch, skladebných částí ÚSES a také veřejně prospěšných staveb a opatření. Tyto úpravy jsou dále generálně shrnuty a nadále už ve výroku změny nekomentovány.

2. Druhým okruhem, jímž se změna zabývá, jsou věcné změny. Tyto změny výhradně vyplývají z požadavků legislativy (povinné součásti změny územního plánu), jako je aktualizace zastavěného území, zajištění souladu s nadřazenou dokumentací, případně jde o úpravy plynoucí ze změn v katastrální mapě. Jiné věcné změny nejsou změnou územního plánu řešeny. Zásadní věcnou změnou je zapracování koridoru CNZ.ŽD1 z nadřazené územně plánovací dokumentace.

I. TEXTOVÁ ČÁST

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cíle a úkoly územního plánování jsou formulovány stavebním zákonem v § 38 a § 39 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty dále).

Změna č. 2 územního plánu řeší de facto jen formální problematiku – převod do jednotného standardu – a dále zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací, a tak se neuplatní všechny cíle a úkoly v plné své šíři.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet mohou (jsou navrhovány). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna územního plánu do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje, podmínky pro udržitelný rozvoj zachovává.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Územní plán zajišťuje územní podmínky, předpoklady pro rozvoj území, vyhodnocování potenciálu, prognóz apod. je úkolem i dalších nástrojů územního plánování – ÚAP a rozboru udržitelného rozvoje území, tedy podkladů sloužících pro návrh územně plánovací dokumentace. Touto změnou ale nedochází k modifikacím koncepcí stanovených v územním plánu – s výjimkou vymezení koridoru pro vysokorychlostní železniční dopravu – v tomto směru nadřazená dokumentace vyhodnotila potenciál území obce, změnou se zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Tyto cíle naplňuje územní plán, v něm stanovené koncepce se touto změnou nemění.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu. Změnou územního plánu se do hodnot území zasahuje vymezením koridoru pro vysokorychlostní železnici. Zde je vyhodnocen dopad na zemědělský a lesní půdní fond. Podrobnější dopady na hodnoty území, resp. způsoby jejich ochrany, bude řešit následná projektová dokumentace, včetně doprovodného vyhodnocení vlivů stavby na životní prostředí. Jde o podrobnosti nad rámec územního plánu. Jiné nové zastavitelné plochy se nevymezují.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Tato změna je motivována pouze převodem do jednotného standardu územního plánu, nebyla vyvolána žádnými podněty na provedení změn v území. Přesto v důsledku zabezpečení souladu s nadřazenou dokumentací, a tedy zpracováním koridoru vysokorychlostní železnice, dochází k aplikaci veřejných zájmů, k ochraně ploch nezbytných pro realizaci nadřazeného systému dopravní infrastruktury.

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

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

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem především územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace a byly využity i v této změně územního plánu.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se zejména formální problematikou převodu do jednotného standardu, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí. Rozvoj veřejné infrastruktury je touto změnou sledován prostřednictvím vymezení koridoru pro nadřazenou dopravní infrastrukturu. Koridor, resp. pak stavba samotná, bude mít vliv na prostupnost krajiny, která bude muset být v určitých parametrech zachována (nadjezdy, podjezdy, propustky apod.), což bude řešit až podrobná projektová dokumentace.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Změna územního plánu není motivována potřebou změn v území. Jejím primárním úkolem je převod do jednotného standardu územního plánu. Jediná faktická změna v území (pokud pomineme úpravy zastavěného území či převod některých zastavitelných ploch – nebo jejich částí – do ploch stabilizovaných) pochází z nadřazené dokumentace, ta také hodnotí přínosy, problémy a rizika vysokorychlostní trati, pro niž se vymezuje překryvný koridor.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Tyto úkoly plní územní plán (či na něj navazující už zpracované územní studie), nejsou předmětem této změny územního plánu, soustřeďující se na převod do jednotného standardu.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Tato problematika není předmětem změny č. 2 územního plánu.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Tato problematika není předmětem změny č. 2 územního plánu.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Tyto úkoly územní plán plní, změnou se zmíněné územní podmínky neupravují.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Stávající charakter a hodnoty území jsou v územním plánu zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Změnou č. 2 se neřeší potřeba změn v území (s výjimkou vymezení koridoru dle ZÚR ÚK), umístění a uspořádání staveb ani není úkolem pro územní plán.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán etapizaci neobsahuje ani změna ji neřeší.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Ve veřejném zájmu jsou primárně záměry převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace (koridor dopravní infrastruktury). Podněty na provedení změn nejsou podkladem pro zadání (rozhodnutí zastupitelstva), které „pouze“ ukládá převod do jednotného standardu.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Do souboru VPS a VPO vymezených v územním plánu se přidává koridor vymezený v souladu se ZÚR, kde také figuruje jako koridor veřejně prospěšné stavby ŽD1.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Územní plán dosti podrobně pracuje s těmito opatřeními. Změna č. 2 se touto problematikou nezaobírá, rozhodnutím zastupitelstva nebylo požadováno.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Změna č. 2 se touto problematikou nezaobírá, rozhodnutím zastupitelstva nebylo požadováno.

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

Změna č. 2, převádějící územní plán do jednotného standardu, nemá přímý dopad na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Tato problematika není předmětem změny č. 2 územního plánu, která primárně řeší převod do jednotného standardu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Tato problematika není předmětem změny č. 2 územního plánu, která primárně řeší převod do jednotného standardu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Tato problematika není předmětem změny č. 2 územního plánu, která primárně řeší převod do jednotného standardu.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Tato problematika není předmětem změny č. 2 územního plánu, která primárně řeší převod do jednotného standardu.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy zájmů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Kompenzační opatření se nestanovují. Možná budou stanovena v souvislosti s realizací stavby vysokorychlostní trati, ale to není předmětem této změny územního plánu.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Soulad s požadavky jiných právních předpisů je zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při projednání, resp. společném jednání.

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu změny územního plánu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Obec Chodouny (obě katastrální území) náleží do vymezených území (zde konkrétně Trnovany) s dopadem na stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW. Vymezená území byla stanovena nařízením vlády ze dne 20. 11. 2024.

Smyslem nařízení vlády je, aby se v územích uvedených v nařízení vlády z důvodu zajištění obranyschopnosti České republiky neuplatnil pro stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW režim drobných staveb dle stavebního zákona a bylo nadále vyžadováno vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany jako dotčeného orgánu pro povolení stavby.

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023), č. 7 (2024) a změny č. 9 (2025)

Územní plán Chodoun a jeho změna č. 1 byly projednány tak, že byl konstatován jejich soulad s Politikou územního rozvoje České republiky.

Po vydání změny č. 1 územního plánu (2018) byly vydány mimořádné aktualizace PÚR ČR č. 2, 3, 5, 6 a 7, které řešily naléhavé veřejné z podnětu různých ministerstev. Chodoun se žádná z aktualizací netýkala.

Vydána byla ovšem i jedna řádná aktualizace č. 4 (2021). V této aktualizaci došlo k malým úpravám ve formulaci některých priorit, aniž by byl změně jejich význam. Územní plán je s nimi v souladu.

Aktualizací č. 4 byla nově vymezena specifická oblast SOB9, oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Spadá do ní celé území ORP Roudnice nad Labem. PÚR určují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a také úkoly pro územní plánování, za jejichž plnění odpovídají jednotlivé dotčené kraje. Ty většinou cílí na komplexní pohled na území obce, na řešení, které může zohlednit celý územní plán, nikoliv jen dílčí jeho změna, zabývající se jen několika plošně velmi limitovanými záměry. Chodouny jsou zde přitom ve specifickém postavení, neboť leží při toku Labe, spíše se jich tedy dotýká možnost záplav. Hospodaření s vodou je pak specifické také v rozsáh-

lých systémech do půdy (zde zejm. zavlažování hodnotné zemědělské půdy). Další součásti hospodaření s vodou řeší koncepčně i územní plán. Touto změnou se do koncepcí v něm stanovených nezasa- huje.

Další úpravy byly provedeny v koridorech železnice: v novém článku 83a (příčemž předchozí č. 83, týkající se trati VR1 byl zrušen) vymezuje trať ŽD1 (úsek RS4 (Dresden-)hranice Německo/ČR– Lovosice/Litoměřice–Praha. Na to už reagovaly zásady územního rozvoje Ústeckého kraje – viz dále. Z nich vyplývající koridor železnice je touto změnou vymezen a do územního plánu zapracován.

Tato změna územního plánu se zabývá jeho převodem do jednotného standardu územního plánu, žádnou novou plochu změn (s výjimkou zmíněného koridoru) nevymezuje. Územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje.

Územní rozvojový plán

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v poli- tice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vy- hláškou oznámeno jeho vydání.

V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posu- zování vlivů na udržitelný rozvoj území. Ze ZÚR přebírá některé specifikované části – v textu je pak uveden jejich výčet bez podmínek pro rozhodování v území. Obce Chodouny se týká koridor TE10 a NRBK19-7 (v územním plánu jsou už zapracovány).

Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizací č. 1 (2017), č. 3 (2019), č. 2 (2020), č. 4 (2023), č. 7 (2024), č. 5 (2024) a č. 8 (2024)

Územní plán Chodoun a jeho změny č. 1 prošly projednáním, byly posouzeny z hlediska souladu se zásadami územního rozvoje. Územní plán je s nimi v souladu, s výjimkou prvku dopravní infrastruk- tury ŽD1. viz dále.

Kapitola 1 | Územní plán Je v souladu s prioritami územního plánování. Vymezením koridoru ŽD1 se naplňují především priority dopravní infrastruktury, zejm. č. 19, 22 a 23.

Kapitola 2 | Chodouny nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové oblasti ani osy.

Kapitola 3 | Chodouny nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené specifické oblasti.

Kapitola 4 | Pátou aktualizací ZÚR ÚK se v podkapitole 4.1.2 Železniční doprava vkládají tři nové články [69a] až [69c]. V článku [69a] se vymezuje, resp. zpřesňuje koridor vysokorychlostní dopravy ŽD1 vymezený v PÚR.

Touto změnou se koridor do územního plánu Chodoun zapracovává v plné šíři jako koridor překryvný. Změna se zpracovává na základě schváleného obsahu změny a tím je tzv. technická změna, jejímž předmětem je konverze na jednotný standard územního plánu. Neřeší proto následující střety, změna neřeší funkční využití ploch – střety budou předmětem řešení v další změně územního plánu.

Koridor přechází přes dvě zastavitelné plochy Z.C12 a Z.C13. Obě jsou určeny pro výrobu všeobecnou VU. V ploše Z.C12 jde o skládku organického materiálu vznikajícího zejm. při údržbě veřejných prostranství s případným následným kompostováním. Plocha Z.C13 svým návrhem v územním plánu potvrzovala tehdejší využívání – chov zvířat s účelovou zemědělskou stavbou (jinak to bylo de facto bylo proveditelné i na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona, v něm uvedené stavby a opatření nebyly územním plánem vyloučeny). Aktuálně už stavba na pozemku nestojí. V případech obou ploch jde o extenzivní využívání, které až do realizace dopravní stavby v koridoru ŽD1 může být funkční, případné stavby mohou do téže doby být povolovány jako stavby dočasné.

V článku [69b] se pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

(1) Vytvořit územní podmínky pro:

- a) umístění železniční dráhy jako součásti systému rychlých spojení (RS) včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek technické a dopravní infrastruktury;

Územní podmínky se vytvářejí vymezením předmětného koridoru pro železniční dráhu.

- b) vzájemné propojení a zajištění kompatibility železniční dráhy se stávajícími železničními tratěmi;

Území Chodoun se netýká, jiná železniční trat' jím neprochází.

- c) vedení železniční dráhy tunelem přes území evropsky významné lokality Holý vrch, CHKO České středohoří, evropsky významnou lokalitu Východní Krušnohoří a ptačí oblast Východní Krušné hory s umístěním portálů, hloubených částí tunelů a souvisejících povrchových objektů a infrastruktury mimo I., II. a III. zónu ochrany CHKO České středohoří; vyloučení umístění nadzemních struktur na území evropsky významné lokality Holý vrch a potenciálních biotopů tetřívka obecného, zajištění migrační prostupnosti tělesa VRT pro kuňku obecnou v okolí evropsky významné lokality Stradovský rybník;

Jmenovaná chráněná území na území obce nezasahují.

- d) minimalizaci zásahů do vodotečí a technické řešení nezhoršující průchod povodňových vln a odtokových poměrů;

Koridor na území Chodoun do vodotečí nezasahuje, nalézá se v oddálené poloze od Labe a odtokové poměry zde nezhoršuje.

- e) zachování stávajících dopravních vazeb v území, včetně cyklostezek, místních a účelových komunikací;

Místa, kde dochází ke křížení se silnicemi a účelovými komunikacemi, bude řešit projektová dokumentace. Územní plán nemůže finální řešení předjímat.

- f) zajištění prostupnosti území pro člověka a průchodnosti pro volně žijící živočichy, zejména v severojižním směru v trasách nadregionálních a regionálních biokoridorů a v místě souběhu železniční dráhy s dálnicí D8 a dalšími infrastrukturálními stavbami;

Úkol se evidentně netýká území Chodoun.

- g) ochranu obytné zástavby před hlukem a vibracemi;

Územní plán poskytuje podmínky, aby byla problematika řešena – konkrétní způsob bude předmětem projektové dokumentace.

- h) vhodné technické řešení a začlenění železniční dráhy do krajiny s cílem minimalizace vlivů na kulturní hodnoty, krajinný ráz a krajinné hodnoty, zejména v prostoru ochranného pásma Národní kulturní památky Říp a v prostoru CHKO České středohoří;

Trasa i šířka koridoru jsou poměrně fixními parametry, které už neposkytují valné možnosti ochrany zde jmenovaných hodnot. Zvýrazněné hodnoty Řípu a Českého středohoří se Chodoun netýkají.

- i) vhodné technické řešení a začlenění železniční dráhy do krajiny s cílem minimalizace vlivů na kulturní hodnoty memoriální krajiny v prostoru krajinné památkové zóny Území bojiště u Přestanova, Chlumce a Varvažova;

Předmětné památkové zóny leží mimo území Chodoun.

- j) ochranu zvláště chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000, lokalit výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, významných krajinných prvků a územního systému ekologické stability;

Na území Chodoun jde koridor v konfliktu pouze s jedním lokálním biokoridorem LBK.d, který prochází krajinou kolmo ke koridoru železnice. Bude tedy v nezbytné míře přerušen. Detailem se bude zabývat projektová dokumentace.

- k) pro plochy a koridory zajišťující ekologickou konektivitu širšího území;

Konektivita rostlinná (ÚSES) byla zmíněna v předchozím bodě. Pokud jde o živočichy (viz i vymezené migrační území), pak je věcí projektové dokumentace zajistit průchodnost krajinou (nadchody, podchody). Územní plán všechna řešení umožňuje.

- l) nenarušení funkčnosti stávajících objektů a zařízení důležitých pro obranu státu a pro umístění staveb, které ve svém důsledku společně zajistí zachování plné funkčnosti stávajících zařízení důležitých pro obranu státu.

Stavby obrany státu nejsou na území Chodoun v konfliktu s koridorem.

- (2) Minimalizovat zábory zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF a pozemků určených k plnění funkce lesa.

Územní plán striktně přebírá koridor z nadřazené dokumentace bez možnosti variovat trasu ze zde uvedených důvodů. Vyhodnocení dopadů na ZPF a PUPF je součástí odůvodnění.

- (3) Minimalizovat zásahy do území nerostného bohatství, dobývacích prostorů, poddolovaných a sesuvných území.

Těchto území se koridor na území Chodoun nedotýká.

- (4) V součinnosti s vlastníkem příslušné vodohospodářské infrastruktury zajistit územní koordinaci se záměrem na propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústím nad Labem podél silnice I/13, pro který je v ZÚR ÚK vymezen koridor sledovaný pro VPS – V6.

Úkol se území Chodoun netýká.

- (5) Zajistit územní podmínky pro ukládání vyrubaného materiálu z tunelů a pro plochy zázemí stavenišť tunelů s potřebnými dopravními možnostmi a kapacitami.

Úkol se území Chodoun netýká.

- (6) Zajistit územní koordinaci na střetu s koridorem E10b (1.A) s cílem omezit kumulativní vliv na skladebné části územního systému ekologické stability a významné krajinné prvky.

Ke křížení obou koridorů nedochází na území Chodoun.

(7) Minimalizovat střet s ochrannými pásmy letiště Roudnice zejména s ochranným pásmem se zákazem staveb.

Úkol se území Chodoun netýká.

V článku [69c] nazvaném *Kritéria pro rozhodování o možných variantách ve využití koridoru* se v mnohém opakují výše zmíněné úkoly a lze jej spíše chápat jako pokyny pro zpracování projektové dokumentace. Konkrétní dopad na variantní vymezení koridoru na území Chodoun zde formulován není.

Kapitola 4 | V kapitole 4.2.3 Cyklistická doprava je vymezena Labská stezka, jež je v územním plánu zpracována.

Kapitola 4 | V kapitole 4.3.1 Elektroenergetika je vymezen koridor E10b, vymezený v 1. aktualizaci ZÚR, je zpřesněn a do územního plánu zapracován.

Kapitola 4 | V kapitole 4.7 jsou vymezeny plochy a koridory územního systému ekologické stability. ÚSES zpracovaný v územním plánu Chodoun je s nadřazenou dokumentací v souladu.

Kapitola 5 | Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území jsou územním plánem vyhodnoceny a respektovány. Nově do územního plánu vstupuje koridor ŽD1. Jeho projektová dokumentace bude naplňovat mj. úkol č. 9, bude hledat optimální řešení k ochraně krajinného rázu a dalších hodnot krajiny. Na druhou stranu se vytvářejí podmínky pro výstavbu dopravní infrastruktury, významné civilizační hodnoty celostátního významu. Kulturní hodnoty nejsou změnou ÚP dotčeny.

Kapitola 6 | Začlenění Chodoun do krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13) je také v územním plánu zohledněno a odůvodněno. Nově zpracovaný koridor byl v nadřazené dokumentaci nejspíše individuálně posouzen tak, aby změna ve využití území frapantně nepoškozovala krajinný ráz.

Kapitola 7 | V kapitole se vymezují VPS, VPO atd. V Chodounech jde o prvky dopravní a technické infrastruktury, které už byly zmíněny výše (E10b-1.A, ŽD1, skladebné části ÚSES). Územní plán je v souladu se ZÚR ÚK.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Změn územního plánu se pořizuje a zpracovává na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Chodouny č.4/2023. Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny: „předmětem bude převedení vybraných částí územního plánu na jednotný standard“.

Změna č. 2 územního plánu je zpracována plně v souladu s tímto zadáním. Převádí územní plán do jednotného standardu, krom toho aktualizuje vymezení zastavěného území a zajišťuje soulad územně plánovací dokumentace s legislativou, politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Je zpracována nad aktuální katastrální mapou.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 1. 6. 2023 stanoviska dle zákona č. 100/2001 Sb., v nichž konstatuje, a) že *předložený návrh na pořízení změny územního plánu **nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje*** a b) že „*změnu územního plánu Chodouny*“ **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává. (Ostatně vyhodnocení vlivů bylo zpracováno pro tři variantní trasy železnice v rámci návrhu aktualizace zásad územního rozvoje a bylo konstatováno, že všechny tři jsou akceptovatelné a pro výběr varianty nejsou vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví hlavním určujícím kritériem.)

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Stanovisko bude doplněno po projednání.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změna územního plánu principiálně řeší dvojí tematiku:

1. Převádí územní plán do jednotného standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. To je de facto úprava formální – nemění se regulativy ploch, pouze jejich názvy. Obdobně pak označení ploch zastavitelných a ploch změn v krajině. Formální úpravy názvů doznávají i skladebné části ÚSES.
2. Dále se změnou řeší i věcné změny, a to jen ty, které jsou povinné pro každou změnu územního plánu, tj. aktualizace zastavěného území (z čehož například plyne převod některých zastavitelných ploch nebo jejich částí do ploch stabilizovaných, stavových), úpravy plynoucí z aktuální katastrální mapy, uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací. Jiné věcné úpravy změna neobsahuje.

V bodu prvním, tedy v převodu do jednotného standardu, je primárním úkolem použití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak je obsahuje aktuální platná legislativa.

Ve výrokové části změny je uvedena tabulka, která ozřejmuje, do jakých ploch s rozdílným způsobem využití byly původní plochy začleněny.

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
SO Plochy smíšené obytné	SU Smíšené obytné všeobecné
Původní ploše smíšené obytné nejlépe odpovídá všeobecný typ této plochy. Tu je možné členit ne typ venkovský nebo městský, ale ani jeden z nich není „čistě“ zastoupen, některé části mají ráz více venkovský, novější zástavba pak odpovídá spíše zástavbě městské. Tento mix vede k využití plochy všeobecné	
OV Plochy občanského vybavení	OU Občanské vybavení všeobecné
V územním plánu nejsou plochy občanské vybavenosti (vyjma sportu a hřbitova) dále členěny, a tak zařazení do ploch všeobecných zcela odpovídá koncepci územního plánu.	
OS Plochy občanského vybavení – sport	OS Občanské vybavení sport
Plocha zcela odpovídá ploše dle jednotného standardu.	
OH Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH Občanské vybavení hřbitovy
Plocha zcela odpovídá ploše dle jednotného standardu.	
R Plochy rekreace	RO Rekreace na oddechových plochách
Jde zejm. o extenzivní formy outdoorové rekreace, již nejlépe ve standardu odpovídají oddechové plochy RO.	
PV Plochy veřejných prostranství	PU Veřejná prostranství všeobecná
Plocha zcela odpovídá ploše dle jednotného standardu.	
ZV Plochy veřejné zeleně	ZU Zeleň všeobecná
Územní plán deklaruje, že jde o plochy zeleně s funkcí estetickou, mikroklimatickou, rekreační a pobytovou. Mohlo by tak jít jak o plochy parkové a parkově upravené, zeleň ochrannou a izolační, ale také sídelní ostatní. Nejvhodnější je tedy zařazení do univerzální plochy zeleně všeobecné ZU.	
DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS Doprava silniční
Plocha zcela odpovídá ploše dle jednotného standardu.	
TI Plochy technické infrastruktury	TU Technická infrastruktura všeobecná
V územním plánu nejsou plochy technické infrastruktury členěny na jednotlivé druhy, proto nejlépe odpovídá začlenění do ploch infrastruktury všeobecné.	

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
Tle Plochy technické infrastruktury (koridor VVN)	TE Energetika
Plochou je vymezen plošný koridor určený pro vedení elektrického vedení 400 kV. Koridor je převzatý ze ZUR ÚK. Této monofunkční ploše tedy nejlépe odpovídá plocha energetiky TE.	
VS Plochy výroby a skladování	VU Výroba všeobecná
V územním plánu je aplikována plocha VS, tedy v první úrovni členění. Zahrnuje plochy různých druhů výrob, skladování atd. Nejpřesnějším ekvivalentem ze standardu jsou proto plochy výroby všeobecné.	
W Plochy vodní a vodohospodářské	WU Vodní a vodohospodářské všeobecné
V územním plánu je plocha W aplikována pro různé druhy vodních ploch a toků, bez podrobnějšího členění. Proto nejlépe odpovídá opět všeobecné zařazení těchto ploch.	
NZ Plochy zemědělské	AU Zemědělské všeobecné
Plochy zemědělské nejsou v územním plánu dále členěny (pole, louky, resp. orná půda, trvalé travní porosty apod.), a proto se z jednotného standardu aplikují odpovídající plochy zemědělské všeobecné.	
NZi Plochy zemědělské intenzivně využívané	AX Zemědělské jiné
V územním plánu jsou do této plochy zahrnuty pozemky ležící mezi oběma sídly. Regulativy určují skutečně intenzivní možnosti využití jak pro rostlinnou (skleníky), tak pro živočišnou výrobu (chov drůbeže, ovcí, koz apod.) zejména v uzavřených maloplošných areálech. Takto specifické využití, pro něž nemá jednotný standard adekvátní ekvivalent, opravňuje k využití zemědělských ploch jiných AX.	
NL Plochy lesní	LU Lesní všeobecné
Plocha zcela odpovídá ploše dle jednotného standardu.	

Dále se v celém textu upravují kódy zastavitelných ploch, ploch změn v krajině, skladebných částí územního systému územní stability a veřejně prospěšných staveb a opatření tak, jak je uvedeno ve výrokové části a patrné ve změnovém textu, a tak, aby bylo v souladu s jednotným standardem územního plánu.

V územním plánu se dále mění:

1. V kapitole A1 Vymezení zastavěného území se aktualizuje zastavěné území, a to k datu 1. 1. 2025.
2. Kapitola A2 mění název na „Základní koncepce rozvoje území obce“. Jde o název podle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), přičemž obsah kapitoly je stanoven v § 50 stavebního zákona, jemuž obsah v územním plánu odpovídá.
3. Kapitola A3 mění název na „Urbanistická koncepce“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.
4. V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se u položky Z.C1 mění plocha 1,71 na 1,30 ha, neboť část této plochy se převádí do ploch stabilizovaných, stavových. Totéž částečné využití se týká i plochy Z.L6, kde se číslo 0,31 nahrazuje číslem 0,17. A dále se z tabulky navrhovaných zastavitelných ploch vypouští plocha C4. Tato plocha je už zužitkována. Jsou v ní umístěny čtyři nové

rodinné domy. Jeden z pozemků zatím zůstává nezastavěn (nejde ale už o pozemek ZPF, ale o plochu ostatní/jinou). Jde tedy o proluku v zastavěném území, může být využita pro zástavbu, ale i pro jinou funkci, kterou plochy SU umožňují.

5. Kapitola A3.c mění název na „Vymezení transformačních ploch“. Jde o úpravu spočívající ve změně názvosloví – nový stavební zákon plochy přestaveb nyní nazývá transformačními plochami. Obdobná úprava je provedena i v textu kapitoly.
6. Kapitola A4 mění název na „Koncepce veřejné infrastruktury“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.
7. V kapitole A4.b Technická infrastruktura v oddílu Zásobování vodou se vypouští poslední věta druhého odstavce, která odkazuje na výkres technické infrastruktury, který se z dokumentace touto změnou vyjímá. Pro návrh vodovodních řadů je dostatečná verbální koncepce.
8. V kapitole A4.b Technická infrastruktura v oddílu Energetika a spoje, resp. energetika, se název koridoru „K“ mění na „CPZ.E10b“. Jde o úpravu v souladu s jednotným standardem územního plánu. Označení CPZ je vyhrazeno pro koridory plošně vymezené z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu. Za tečkou je pak uveden název převzatý ze zásad územního rozvoje.
9. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu místních komunikací z tabulky vypouští zastavitelná plocha C4 – viz kap. A3.b.
10. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu Účelové komunikace vypouští druhá věta druhého odstavce, která odkazovala na výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury, jenž se touto změnou z dokumentace vypouští.
11. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu Dalšíh druhů dopravy, konkrétně železniční, přidává text: „Nad plochami s rozdílným způsobem využití se vymezuje koridor vysokorychlostní dopravy (Praha–Ústí nad Labem–Dražďany) s označením CNZ.ŽD1.“ Koridor byl vymezen v 5. aktualizaci zásad územního rozvoje Ústeckého kraje v článku
12. Kapitola A5 mění název na „Koncepce uspořádání krajiny“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.
13. Kapitola A6 mění název na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.
14. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se ve druhém odstavci nahrazuje odkaz na § 18 starého stavebního zákona odkazem na § 122 v novém zákoně.
15. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u ploch Smíšených obytných všeobecných v podmínkách prostorového uspořádání vypouští plocha C4. Plocha je realizována, s výjimkou jedné parcely, tvořící proluku. Pro její eventuální zástavbu pak platí obecné prostorové regulativy stanovené pro plochy SU.
16. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u ploch Občanského vybavení sport v přípustném využití nahrazuje označení koridoru „K“ novým: „CPZ.E10b“. Je tak učiněno v souladu s jednotným standardem územního plánu – bylo už komentováno výše.
17. Kapitola A7 mění název na „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.

18. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se v části VPS dopravní infrastruktury vypouští veřejně prospěšná stavba WD7 (VD.7). Tato místní komunikace byla součástí zastavitelné plochy C4. Plocha je už realizována, komunikace také a její pozemek je v majetku obce.
Dále se přidává další položka: „VD.ŽD1 – koridor vysokorychlostní železniční dopravy“. Koridor je vymezen v ZÚR ÚK jako VPS, a tak je i touto změnou ÚP zapracováván do územního plánu Chodoun. V části technické infrastruktury se vypouští položka WT1 – trafostanice, a to z několika důvodů. Trafostanice je stávající, funkční. Územní plán předpokládal její posílení, příp. přestavbu (ze sloupové na kioskovou či zděnou). Trafostanice je už ovšem umístěna na pozemku, který obci patří, vyvlastňování je tedy bezpředmětné. Navíc jednotný standard územního plánu nezná bodovou vrstvu veřejně prospěšných staveb a převádět bod do uměle vytvořené (kde přesně umístěné?) plochy také nedává velký smysl.
19. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se poslední subkapitola nazývá „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“. To znamená, že se z názvu vypouští nadbytečný text „pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“. V zákoně už zůstala jen možnost vyvlastnění, zdůraznění je tedy zbytečné.
20. Kapitola A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (...) se vypouští. Institut předkupního práva není už v novém stavebním zákoně aplikován, předkupní právo se nepoužije. Pro předkupní právo byla určena jen jedna plocha veřejné zeleně, s předkupem ve prospěch obce. Dotčený pozemek je už přeparcelován, jako zeleň a místní komunikace je využíván a je v majetku obce.
21. Kapitola A9. Stanovení kompenzačních opatření (...) se vypouští. Tuto kapitolu v pozměněném názvu užívá i nový stavební zákon (příloha č. 8). Má ovšem dovětek „byla-li stanovena“. Zde kompenzační opatření stanovena nebyla, kapitola je tedy redundantní.
22. Kapitola A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (...) se vypouští. Územní plán pro zpracování územní studie vymezil tři plochy: lokality C1 (Z.C1), C2 (Z.C2) a plochu S1. Studie pro plochu C1 byla zpracována a schválena k využití dne 4. 9. 2017. Studie pro plochu C2 byla zpracována a schválena k využití dne 26. 2. 2019. Studie pro plochu S1 byla zpracována a schválena k využití dne 18. 5. 2022. Tato fakultativní kapitola je tedy už bezpředmětná.
23. Kapitola A11 se přečíslovává na A8, tak aby byla pokračováním číselné řady po vypuštěných kapitolách. Název této kapitoly se pak upravuje v souladu se stavebním zákonem.
Dále se mění identifikace architektonicky významné stavby – dříve se odkazovala svým umístěním do plochy S1. To byla plocha určená pro územní studii, která je již vypracována a zapsána v evidenci, a tedy už dále v územním plánu nefiguruje. Proto je doplněn odkaz o konkrétní pozemek, číslo parcely.
24. Kapitola A12 se ruší coby samostatná kapitola, její text zůstává na konci textové části územního plánu. Už v předchozí legislativě byly tyto údaje vyjmuty coby samostatná kapitola a bylo stanoveno, že mají být uvedeny v závěru textové části. Nový stavební zákon sice neuvádí už ani toto, ale je patrně vhodné, aby rozsah územního plánu, včetně soupisu výkresů grafické části, byl nadále uveden.

Z výkresové dokumentace územního plánu se touto změnou vypouští výkres č. 3 Koncepce dopravy a technické infrastruktury. Zásadní prvky dopravy (návrh či rozšíření místních a účelových komunikací, návrhové cyklotrasy) jsou už součástí hlavního výkresu (jako návrhové zastavitelné plochy) nebo se do něj přenášejí (cyklotrasy). Současně jsou také vyjádřeny jako VPS, a tedy figurují v příslušném výkresu. Zbytečné jsou i prvky technické infrastruktury

V grafické části se v souladu s přílohami č. 12 a č. 13 k vyhlášce č. 157/20024 Sb. mění grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu, včetně ploch s rozdílným způsobem využití. Jde o barvy (ve vyhlášce uvedené v RGB), rastry a výplně ploch, ohraničení ploch atd.

Ve výkresu základního členění území jsou indikovány pod čísly 1–4 změny, kterými se převádějí některé návrhové plochy do stabilizovaných. Některé souvisejí s úpravami v textu, jiné nikoliv.

1 | Jde o část zastavitelné plochy C4, která byla určena pro funkci SO. Plocha je realizována, převádí se do ploch stavových (včetně úpravy zastavěného území).

2 | Jde o část zastavitelné plochy C4, která byla určena pro funkci PV (místní obslužnou komunikaci). Plocha je realizována, převádí se do ploch stavových (včetně úpravy zastavěného území).

3 | Jde o část zastavitelné plochy Z.C1, která byla určena pro funkci SO. Realizovaná část se převádí do ploch stavových (včetně úpravy zastavěného území).

4 | Jde o část zastavitelné plochy Z.L6, která byla určena pro funkci SO. Realizovaná část se převádí do ploch stavových.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

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

Změna územního plánu jej převádí do jednotného standardu. Žádný jiný účel nemá (krom povinných součástí každé změny územního plánu, např. uvedení do souladu s nadřazenou ÚPD). Nové zastavitelné plochy nevymezuje, vyhodnocování účelného využití zastavěného území není účelné.

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu prvky regulačního plánu neobsahuje.

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

Změna č. 2 se pořizuje výhradně kvůli převodu územního plánu do jednotného standardu. Nové zastavitelné plochy se nevymezují.

Součástí změny je ovšem uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací. Aktualizací č. 5 zásad územního rozvoje Ústeckého kraje byl navržen koridor ŽD1 železniční dopravy. To je nový prvek dopravní infrastruktury, který prochází krajinou tak, že zabírá jak zemědělský půdní fond, tak i pozemky k plnění funkce lesa. Důsledky na jsou zde vyhodnoceny.

Vyhodnocení se opírá o dokumentaci zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, tedy aktualizaci č. 5, která vymezila koridor železniční dopravy ŽD1. V kapitole 8.1 odůvodnění je proveden kvalifikovaný odhad záborů ZPF a v kapitole 8.2 kvalifikovaný odhad záborů PUPFL. Pro tyto účely je odhadnuta šíře stavby trati, která samotná má cca 14 m, ale nutno připočíst další její součásti.

Citujeme: „Na základě výše uvedených předpokladů a odborné konzultaci s oprávněným investorem stavby je pro účely stanovení kvalifikovaného odhadu záborů ZPF v rámci 5aZÚR ÚK stanovena jednotná odhadovaná šířka tělesa stavby dráhy včetně ostatních součástí stavby a včetně započtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů, příkopů, odvodňovacích ploch, ochranných pásů izolační zeleně, oplocení, manipulačního prostoru vně prostoru stavby dráhy na 40 m. V místech uvažovaného vedení dráhy tunelem není zábor ZPF hodnocen.“

V souladu s tímto odhadem je provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL tak, že se vyhodnocuje koridor o šíři 40 m, který má středovou osu totožnou s osou koridoru ŽD1.

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodarování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Koridor ŽD1 přetíná trasy několika účelových polních i lesních cest. Zachování jejich provozu bude řešeno v projektové dokumentaci železnice.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen *v nezbytném případě*. | Nadřazená dopravní infrastruktura tohoto typu, jakou koridor ŽD1 představuje, je jistě nezbytná, jde právě o tento případ, kdy byla vybrána tato trasa jako optimální pro splnění svého účelu. Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Odůvodnění navrhovaného řešení vlastně obsahuje nadřazená dokumentace, jež koridor vymezila. Dotčené obce by mohly mít jinou představu o trasování železnice (viz ostatně už dlouhá leta akceptovaná původní trasa), ale nezbyvá než zajistit soulad územního plánu s nadřazenou dokumentací. Proto zde další zdůvodnění navrhovaného řešení nerozvádíme.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen *v nezbytném případě*. | Již výše bylo uvedeno, že dopravní trasa celostátního (resp. až mezinárodního významu) je nezbytným případem. Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Účel dopravní stavby je možné plnit především v otevřené krajině. Není pro ni vymezována zastavitelná plocha, ale nýbrž „jen“ překryvný koridor, který je variabilnější z hlediska využití ploch a pozemků a nevede k nutné změně územního plánu po realizaci stavby.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Trasa koridoru je stanovena nadřazenou územně plánovací dokumentací, která generálně sledovala co nejmenší dopady trasy na mnoho faktorů včetně záborů ZPF. Na území Chodoun je většina trasy lokalizována na půdách se IV. a V. třídou ochrany. Jen cca 12 % leží na půdách I. třídy. Požadavek tohoto paragrafu je tedy de facto plněn.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Takto rozsáhlý dopravní záměr má pochopitelně dopady na mnoho parametrů krajiny, včetně zde jmenovaných. Bude věcí projektové dokumentace řešit se stavbou všechnu související problematiku.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF. Respektive vyhodnocuje se koridor ve výše zmíněných parametrech a je tedy pravděpodobné, že v některých úsecích trasy budou závory ještě menší (samotná stavba předpokládá šíři 14 m).

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Způsob vymezení trasy koridoru je dán nadřazenou dokumentací, na úrovni obce již není možnost jej modifikovat. Je ovšem pravda, že územím obce prochází v jakýchsi „okrajových“ polohách ZPF i PUPFL, rozsáhlejší obhospodařované plochy zůstávají bez zátěže stavby.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem územního plánu ani tohoto záměru. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Veřejný zájem státní a mezinárodní železniční dráhy (petrifikovaný politikou územního rozvoje a poté zásadami územního plánování) převažuje nad ochranou ZPF a zemědělským využíváním.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vymezovaný železniční koridor ŽD1 zasahuje i na území obce i do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Trasa je invariantní. Stejně jako v případě zemědělského půdního fondu i zde je třeba konstatovat, že veřejný zájem výstavby významného díla dopravní infrastruktury převažuje nad ochranou PUPFL.

Zábor PUPFL vypočtený podle výše zmíněných vstupů činí 1,51 hektarů.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Kapitola bude doplněna po projednání.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Kapitola bude doplněna před vydáním změny územního plánu.

3. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).

II. GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část změny obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

PŘÍLOHA Č. 1: SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN