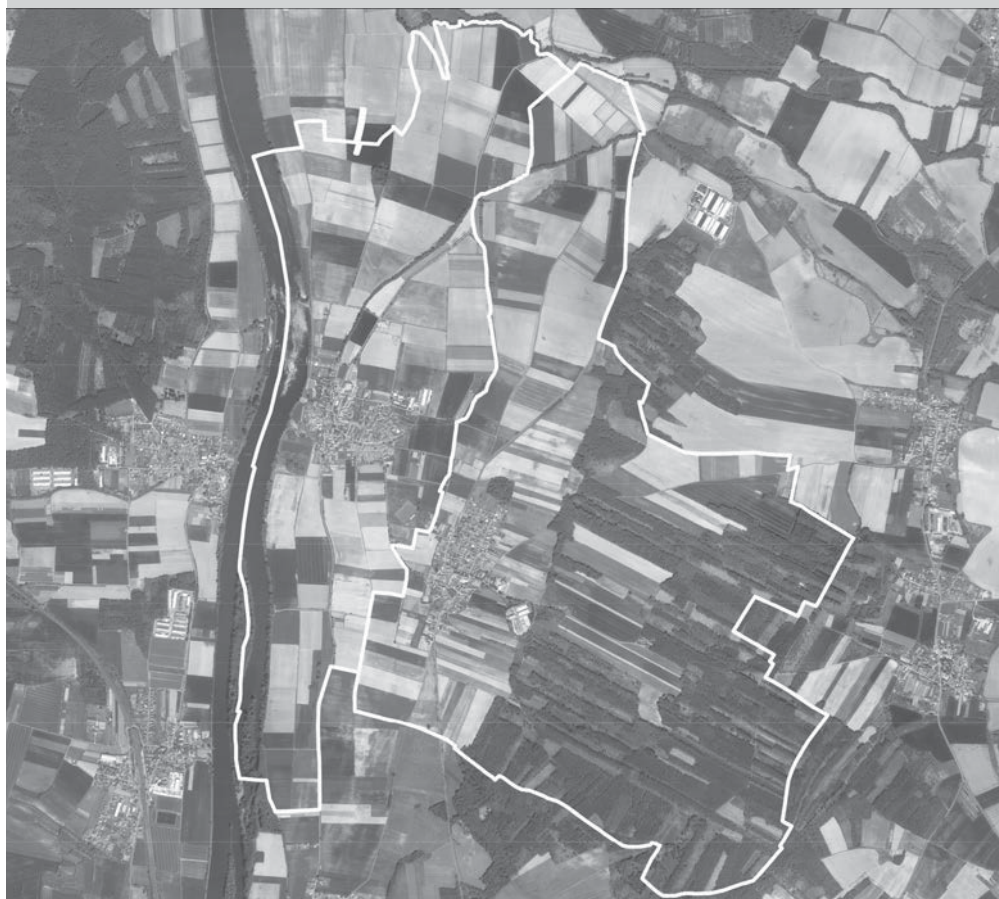




CHODOUNY

změna č. 2 územního plánu | odůvodnění



září 2025

Architekti Černí | urbanistický ateliér

'CERNÍ'



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu obce Chodouny
byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Chodouny
<i>Datum nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu:</i>	6. 11. 2025
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřad územního plánování, odbor majetku a rozvoje města, Městský úřad Roudnice nad Labem Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice nad Labem
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

AKCE	Změna č. 2 územního plánu Chodoun
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Roudnice nad Labem úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČ 10454730) Architekti "CERNÍ" 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	září 2025

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUN

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 5](#)
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | [strana 9](#)
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | [strana 17](#)
- e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | [strana 22](#)
- 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 22](#)
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | [strana 23](#)
- 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 23](#)
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | [strana 23](#)
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 28](#)
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 28](#)
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 28](#)
- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 29](#)
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | [strana 33](#)

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

O pořízení Změny č. 2 Územního plánu Chodouny rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 26. 6. 2023 a pověřilo pořizovatele její přípravou. Určeným zastupitelem byla stanovena starostka obce paní Marie Cimrová, zpracovatelem dokumentace je Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý. Předmětem změny je převedení vybraných částí územně plánovací dokumentace do jednotného standardu.

Zastupitelstvo obce (s ohledem na novelu stavebního zákona č. 225/2017 Sb.) rozhodlo, že změna bude pořizována podle § 55a a § 55b stavebního zákona, tedy zkráceným postupem. V novém právním rámci (§ 109 a násl. zákona č. 283/2021 Sb.) tento postup odpovídá tzv. zjednodušenému řízení, které se využívá zejména u změn technického charakteru či při konverzi dokumentací do jednotného standardu.

Změna č. 2 byla projednávána zkráceným postupem, tj. bez samostatného zadání nebo zprávy. Zadáním byl sám návrh na pořízení změny – převedení územního plánu na standard vybraných částí.

Po odevzdání návrhu svolal pořizovatel řízení o návrhu změny. Na toto řízení pozval dotčené orgány, sousední obce a oprávněné investory dopisem ze dne 21. 3. 2025 (MURCE/13151/2025). Veřejnost byla informována veřejnou vyhláškou (MURCE/13438/2025 ze dne 24. 3. 2025), která obsahovala oznámení o konání veřejného projednání dne 22. 4. 2025 ve 13.30 hodin. Připomínky veřejnosti bylo možné podávat do 15 dnů po veřejném projednání. Současně byla dokumentace oznámena nadřízenému orgánu územního plánování podle § 334b stavebního zákona (tzv. bypass).

V průběhu pořizování pořizovatel obdržel stanoviska dotčených orgánů a připomínky oprávněných investorů, které vypořádal dle § 101 stavebního zákona. Připomínky oprávněných investorů byly vyhodnoceny a rozeslány dotčeným orgánům dopisem ze dne 2. 6. 2025 (MURCE/25216/2025). Dotčené orgány s návrhem na vypořádání souhlasily, případně se ve lhůtě nevyjádřily.

Po vyhodnocení stanovisek požádal pořizovatel projektanta dne 21. 7. 2025 (MURCE/33466/2025) o úpravu dokumentace. Současně dne 22. 7. 2025 požádal nadřízený orgán územního plánování o stanovisko (MURCE/33270/2025). Nadřízený orgán dokumentaci posoudil a vydal k ní dne 25. 8. 2025 kladné stanovisko č. j. KUUK/120597/2025, s doporučením doplnit aktualizace nadřazených dokumentací, vydaných v průběhu pořizování.

Změna č. 2 Územního plánu Chodouny byla projednána v souladu s právní úpravou a splňuje podmínky pro její vydání formou opatření obecné povahy.

Změna má převážně technický charakter a spočívá v převedení územního plánu do jednotného standardu dle aktuální právní úpravy. Jedinou věcnou změnou, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace, je zapracování koridoru ŽD1 (koridor vysokorychlostní dopravy), včetně vyhodnocení jeho předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond. Změna tedy slouží především k zajištění souladu s právními předpisy a k vyšší přehlednosti dokumentace.

Takto projednanou územně plánovací dokumentaci pořizovatel a určený zastupitel předkládají Zastupitelstvu obce Chodouny k vydání formou opatření obecné povahy.

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 zapracováním 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

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podaných k návrhu:

Obeslány byly tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo ŽP ČR, koordinované stanovisko, Vršovická 65, 100 00 Praha
- Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy sekce IV, Mírové náměstí 3129/36, 400 01 Ústí nad Labem
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů, odd. ochrany územních zájmů Čechy, Hradební 12/722, Praha 110 05 zájmů
- Ministerstvo dopravy ČR, Odbor infrastruktury a územního plánu, nábreží L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
- Státní pozemkový úřad Litoměřice, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice
- ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro ÚK, Winstona Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor ŽP a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Sebužínská 38, 403 21 Ústí nad Labem
- Policie ČR – Krajské ředitelství policie Severočeského kraje, Lidické náměstí 899/9, 400 01 Ústí nad Labem
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 01 Litoměřice
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997/1, 412 69 Litoměřice
- Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
- Městský úřad Roudnice nad Labem, Stavební úřad (památková péče), Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
- Městský úřad Roudnice nad Labem, Dopravní úřad (silniční hospodářství), Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
- Městský úřad Roudnice nad Labem, Civilní obrana, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice n. L.
- Obvodní báňský úřad, U Města Chersonu 1429, 434 61 Most
- VUSS (Vojenská a ubytovací správa), Hradební 12/772, P.O.BOX 5 45, 110 05 Praha
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

- **Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 28. 4. 2025, č. j. MURCE/14410/2025, MURCE/21113/2025 ze dne 7. 5. 2025**

Návrhu změny č.2 územního plánu Chodouny

Ochrana přírody a krajiny

Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny souhlasíme s Návrhem změny č. 2 územního plánu Chodouny. Problematika dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb. Nebyla učiněna dohoda o podmínkách ochrany krajinného rázu s orgánem ochrany přírody.

Státní správa lesů

Z aspektu státní správy lesů není k Návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny žádných námitek.

Odpadové hospodářství

Z hlediska nakládání s odpady není k návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny žádných námitek.

Vodní hospodářství

Z vodoprávního hlediska nemáme námitek k Návrhu změny č.2 územního plánu Chodouny. Vodoprávní úřad požaduje respektovat Národní plán povodí Labe a Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe.

Upozorňujeme, že správce vodního toku Labe činí kroky k aktualizaci záplavového území vodního toku Labe na území Ústeckého kraje. Rozsah záplavového území i aktivní zóny dle aktuálních podkladů je v návrhu větší a zasahuje i do intravilánu obce Chodouny.

K možnosti napojení na veřejnou kanalizaci, která je zakončena obecní ČOV uvádíme, že v současné době je naplněna kapacita a není možno napojovat další nemovitosti na veřejnou kanalizaci.

Vyhodnocení: souhlasná stanoviska vzata na vědomí, stanovisko vodoprávního úřadu je popsáno jako stanovisko bez námitek což bereme na vědomí. Upozornění na Národní plán povodí Labe, aktualizaci záplavového území a nedostatečnou kapacitu ČOV bereme na vědomí, Změna č. 2 nemění funkční využití ani funkční nebo prostorové regulativy.

- **Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, č. j. MV-32129-13/OSM-2018, MURCE/20282/2025 ze dne 3. 5. 2025**

Stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Chodouny

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 2 Územního plánu Chodouny neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství**, ze dne 30. 4. 2025, č. j. KUUK/059112/2025, MURCE/20099/2025 ze dne 30. 4. 2025

Návrh Změny č. 2 územního plánu Chodouny – společné jednání – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

Ochrana ovzduší

nemá k návrhu změny č. 2 ÚP Chodouny z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Změna ÚP bude vydána v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: aktualizace k roku 2024, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí – č. j. MZP/2024/080/209, květen 2024 – částka 4.

Ochrana přírody a krajiny

Předložený návrh na pořízení změny územního plánu Chodouny **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.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Řešení návrhu Změny č. 2 územního plánu Chodouny (dále jen „návrh změny ÚP“) navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 7,13 ha na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Celý výše uvedený zábor ZPF je tvořen návrhovou plochou **ŽD1** pro využití koridor pro umístění dopravní infrastruktury. Požadovaný zábor ZPF je situován převážně na půdy s IV. (3,31 ha) a V. (3 ha) třídou ochrany a částečně též na půdy s I. třídou ochrany (0,82 ha). Podle doloženého odůvodnění se jedná o koridor železniční dopravy, jehož trasa je stanovena nadřazenou územně plánovací dokumentací (aktualizací č. 5 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje).

Jedná se o trasu celostátního (resp. až mezinárodního významu) a jedná se tak o nezbytný případ, který je většinou své trasy lokalizován na půdách s IV. a V. třídou ochrany. Menší část zasahuje do půd s I. třídou ochrany, kde bylo konstatováno, že se jedná o veřejný zájem státní a mezinárodní železniční dráhy, který převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Vzhledem k výše uvedenému odůvodnění a umístění koridoru převážně na půdách s velmi nízkou produkční schopností, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami dle § 4 zákona.

Státní správa lesů

Není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k návrhu změny č. 2 ÚP Chodouny – společné jednání, neboť návrhem nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa sportovními nebo rekreačními stavbami.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu na pořízení změny územního plánu Chodouny samostatné stanovisko ze dne 1. 6. 2023, spisová značka KUUK/069828/2023/ZPZ/SEA-§55a, č. j. KUUK/082912/2023/ ZPZ/ Sik s výsledkem – „změnu územního plánu Chodouny“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh změny č. 2 územního plánu Chodouny pro společné jednání převádí územní plán do jednotného standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., řeší změny výhradně vyplývající z požadavků legislativy (aktualizace zastavěného území, zajištění souladu s nadřazenou dokumentací, případně jde o úpravy plynoucí ze změn v katastrální mapě) a zpracovává koridor CNZ.ŽD1 z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Návrh změny č. 2 územního plánu Chodouny pro společné jednání nestanoví rámec pro umístění zá-
měrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost kom-
plexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

Prevence závažných havárií

nejsme na úseku prevence závažných havárií dotčeným správním úřadem.

Vyhodnocení: souhlasná stanoviska vzata na vědomí, stanovisko orgánu ochrany ovzduší je bez připomínek upozorňuje pouze na program zlepšování kvality ovzduší, ÚP Chodouny nenavrhuje do území žádnou plochu, která by mohla zhoršovat ovzduší. Územní plán navrhuje převážně plochy pro bydlení, posouzení vytápění jednotlivých rodinných domů není předmětem územního plánu.

- **Krajská veterinární správa**, ze dne 24. 4. 2025, č. j. SVS/2025/062176, MURCE/18975/2025 ze dne 24. 4. 2025

STANOVISKO K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Správní orgán **nemá námitky** k návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny.

Správní orgán obdržel dne 21. 3. 2025 výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny. Na základě tohoto podání správní orgán prostudoval obsah doručené výzvy k uplatnění stanoviska.

Vzhledem ke skutečnosti, že v uvedeném návrhu na vyhodnocení připomínek nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státním veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj námitky k obsahu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny.

Vyhodnocení: dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil žádné připomínky. Pořizovatel konstatoval, že návrh dokumentace není v rozporu s hledisky chráněnými tímto orgánem, a stanovisko bylo vzato na vědomí.

- **Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**, ze dne 22. 4. 2025, č. j. MO 367328/2025-1322, MURCE/18259/2025 ze dne 22. 4. 2025

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Společné jednání k návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně

žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany

- **Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště** lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- **Ve vymezeném území do 5 km** lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení, jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- **Ve vymezeném území do 3 km od stanoviště** lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci trafo-stanic, staveb tvořících velkou souvislou kovovou plochu, jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- **Ve vymezeném území do 2 km od stanoviště** lze umístit a povolit veškerou výstavbu a rekonstrukci staveb, včetně staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas a změn uvedených ve vymezeném území do 3 km, 5 km a do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Ministerstvo obrany požaduje zapracovat ustanovení Nařízení vlády č. 359/2024 Sb., o stanovení vymezených území s dopadem na stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50kW, vycházející z přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bodu 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb. do textové části odůvodnění návrhu územního plánu

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu územního plánu s prvky regulačního plánu další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území Ministerstva obrany do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předloženého regulačního plánu. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí. Požadavky byly akceptovány a zapracovány do textové části odůvodnění (kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany – viz dále) a do koordinačního výkresu. Bylo zohledněno Nařízení vlády č. 359/2024 Sb. a vymezené území bylo stabilizováno.

- **Obvodní báňský úřad**, ze dne 2. 4. 2025, č. j. SBS 15863/2025/OBÚ-04, MURCE/15351/2025 ze dne 2. 4. 2025

Stanovisko ke změně č. 2 územního plánu Chodouny, Ústecký kraj

vydává v souladu s ustanovením § 54 stavebního zákona **souhlasné stanovisko** ke změně č. 2 územního plánu Chodouny podle ustanovení § 94 stavebního zákona.

Souhlasí bez stanovených podmínek, a to z toho důvodu, že v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území, resp. dobývací prostor, ve smyslu ustanovení § 29 horního zákona.

Vyhodnocení: dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil žádné připomínky. Pořizovatel konstatoval, že návrh dokumentace není v rozporu s hledisky chráněnými tímto orgánem, a stanovisko bylo vzato na vědomí.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, ze dne 27. 3. 2025, č. j. MPO 34563/2025, MURCE/14611/2025 ze dne 28. 3. 2025

Stanovisko k návrhu Změny č. 2 územního plánu Chodouny pro společné jednání

uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 2 ÚP Chodouny souhlasíme bez připomínek.

Na území obce Chodouny se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Jihovýchodně a severovýchodně od sídla byly sice vymezeny čtyři plochy ložiska nevyhrazených nerostů – štěrkopísků č. 3002201 Černěves-Chodouny, ty jsou ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Přes toto ložisko vede koridor vysokorychlostní železniční dopravy CNŽ.ŽD1, který Změna č. 2 ÚP přebírá ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Západní a severní část správního území obce pokrývají dále plochy ostatního prognózního zdroje štěrkopísků č. 9367000 Lounky-Chodouny, č. 9366900 Černěves-Lounky (tou rovněž prochází výše zmíněný koridor) a č. 9367100 Okna-Lounky, které však nejsou limity využití území. Nové zastavitelné plochy ani transformační plochy Změna č. 2 ÚP nevymezuje.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí

- **Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku**, ze dne 26. 3. 2025, č. j. KRPU-59844-2/ČJ-2025-0400MN-14, MURCE/14078/2025 ze dne 26. 3. 2025

Oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení návrhu Změny č.2 územního plánu Chodouny – sdělení

Dle zaslaných podkladů je zřejmé, že se akce nedotýká majetku Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. S Návrhem změny č.2 územního plánu Chodouny souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení: dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil žádné připomínky. Pořizovatel konstatoval, že návrh dokumentace není v rozporu s hledisky chráněnými tímto orgánem, a stanovisko bylo vzato na vědomí.

- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, ze dne 25. 3. 2025, č. j. KUUK/045419/2025, MURCE/13877/2025 ze dne 25. 3. 2025

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Chodouny

souhlasí s návrhem změny č. 2 Územního plánu Chodouny bez připomínek.

Změna č. 2 Územního plánu Chodouny nenavrhuje žádné změny v síti silnic II. a III. třídy.

Vyhodnocení: dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil žádné připomínky. Pořizovatel konstatoval, že návrh dokumentace není v rozporu s hledisky chráněnými tímto orgánem, a stanovisko bylo vzato na vědomí.

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 č. 359/2024 Sb. 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví)

- **Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště** lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení VN a VVN, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- **Ve vymezeném území do 5 km** lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory,

generátory elektrického proudu, trolejová vedení a jiné výkonné zdroje elektromagnetického záření) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- **Ve vymezeném území do 3 km od stanoviště** lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci trafo-stanic, staveb tvořících velkou souvislou kovovou plochu (např. velkoobjemová síla, skladové haly apod.), fotovoltaických elektráren, vedení NN, rozsáhlé územní změny (rozsáhlé sady, zalesnění, těžba apod.), zřizování nebo změny velkých vodních ploch a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km a 5 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- **Ve vymezeném území do 2 km od stanoviště** lze umístit a povolit veškerou výstavbu a rekonstrukci staveb, včetně staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas a změn uvedených ve vymezeném území do 3 km, 5 km a do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. Výstavba a rekonstrukce staveb i územní změny mohou být v uvedených zájmových územích Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby ne na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nadržů (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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 rozsáhlých systémech do půdy (zde zejm. zavlažování hodnotné zemědělské půdy). Další součástí hospodaření s vodou řeší koncepčně i územní plán. Touto změnou se do koncepcí v něm stanovených nezasahuje.

Další úpravy byly provedeny v koridorech železnice: v novém článku 83a (přičemž předchází 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.

Změnou č. 9 PÚR ČR byly vymezeny dvě nové specifické oblasti, nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030: SOB10 z energie slunečního záření SOB11 z větrné energie. Vymezování akceleračních oblastí je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Ve specifické oblasti SOB10 se pro obce stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

c) obce, 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,

Zde jmenovaných podkladů nelze zatím využít (nejsou dosud zpracovány). Fotovoltaické elektrárny jsou územním plánem v přípustném využití plocha výroby a skladování VU. Ve změně č. 2, která neřeší věcnou problematiku (s výjimkou převzetí koridoru ŽD1 ze ZÚR UK), ale jen převedení územního plánu do jednotného standardu, není účelné vymezovat tyto plochy.

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

V zastavěném území se připouští související technická infrastruktura, fotovoltaické elektrárny jsou explicitně jmenovány u ploch VU.

e) 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,

Koridory dopravní infrastruktury jsou určeny pro jiný způsob využití, nevykazují rezervy pro umístění fotovoltaických výroben. Plochy výroby toto umístění umožňují.

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

Touto změnou se nezasahuje do koncepce stanovené v územním plánu, který nevylučuje stavby podle § 122 stavebního zákona.

Ve specifické oblasti SOB11 se pro obce stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

c) obce, 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,

Bez zde jmenovaných podkladů (a podrobné znalosti klimatických podmínek) není účelné vymezování předmětných ploch či koridorů. Koncepcí územního plánu je neumisťovat tato zařízení v plochách výroby.

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

Technogenní zátěž (koridor VVN, železniční koridor) je zatím ve fázi návrhu a nelze připouštět jiné využití než projektované. V plochách výroby jsou velké větrné elektrárny nepřipustné.

e) 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.

Tento úkol cílí na dokumentaci pro větší území. Tato změna územního plánu tyto variantní lokalizace předmětných staveb neřeší. Úkol souvisí s předchozím – obec má (bude mít) takovou „technogenní“ zátěž, a to v bezprostředním kontaktu se sídly, že větrné elektrárny by jistě představovaly neúměrnou zátěž dotčeného území obce.

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 politice 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 vyhláškou oznámeno jeho vydání.

V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování 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 infrastruktury 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 potvrdzovala 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, pří-

padné stavby mohou do téže doby být povolovány jako stavby dočasné. Pro realizaci dočasných staveb je nutné zajistit koordinaci se Správou železnic, a to jak z hlediska jejich umístění, tak i z hlediska konkrétní doby, po kterou mají být v území umístěny.

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 staveniště 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 letišť 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 je 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 zpracován.

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.

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, jíž 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.	
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. Nejpresnějším 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.	

Původní plocha v územním plánu	Nová plocha v souladu se standardem ÚP
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. V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se v tabulce navrhovaných zastavitelných ploch u ploch Z.C12 a Z.C13 specifikuje, že v koridoru CNZ.ŽD1 lze umístit jen stavby dočasné, a to v koordinaci se Správou železnic. Tato úprava výroku je založena na připomínce Správy železnic (viz kapitolu n) Vyhodnocení připomínek...). Připomínka se odvolává na úkoly územního plánování, především § 39 písm. j), k) a n). Citováno z připomínky: „Rozhodně není vhodné doplňovat do plochy koridoru ŽD1 nové trvalé stavby.“
6. 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.
7. Kapitola A4 mění název na „Koncepce veřejné infrastruktury“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.

8. 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.
9. 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.
10. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu místních komunikací z tabulky vypouští zastavitelná plocha C4 – viz kap. A3.b.
11. 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.
12. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu Dalších druhů dopravy, konkrétně železniční, přidává text: „Nad plochami s rozdílným způsobem využití se vymezuje koridor vysokorychlostní dopravy (Praha–Ústí nad Labem–Drážďany) s označením CNZ.ŽD1.“ Koridor byl vymezen v 5. aktualizaci zásad územního rozvoje Ústeckého kraje v článku
13. Kapitola A5 mění název na „Koncepce uspořádání krajiny“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.
14. Kapitola A6 mění název na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“. Úprava je odůvodněna výše v bodě 2.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Výroba všeobecná / VU do odstavce Další podmínky využití přidává text specifikující, že v koridoru CNZ.ŽD1 lze v koordinaci se Správou železnic umístit jen stavby dočasné. Požadavek na vložení tohoto textu vyplynul z připomínky Správy železnic (viz také úprava na jiném místě výroku – viz odstavec č. 5 výše).
19. 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.
20. 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.

21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. 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. Zbytné 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 nezbývá 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.

Katastrální území: Lounky

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
ŽD1	koridor pro umístění dopravní infrastruktury	6,31				3,31	3,00		ano			
Plochy dopravní infrastruktury celkem		6,31										
ZÁBOR ZPF CELKEM		6,31				3,31	3,00					

[illegible]

n) **Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

Obeslání byli tito oprávnění investoři:

1. SčVaK a. s.
2. Povodí Ohře
3. Povodí Labe
4. ČEZ Distribuce
5. ČEPS a. s.

- **Povodí Ohře**, ze dne 26. 3. 2025, č. j. POH/13832/2025-2/032100, MURCE/14229/2025 ze dne 27. 3. 2025

Návrh Změny č.2 územního plánu Chodouny, veřejné projednání

K Vašemu oznámení veřejného projednání návrhu Změny č.2 územního plánu Chodouny, které jsme obdrželi dne 25. března 2025, Vám sdělujeme připomínky k návrhu Změny č. 2:

1. Jedním z koncepčních materiálů na celostátní úrovni je **Národní plán povodí Labe (NPP)**, který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 31 ze dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstvem zemědělství (OOP-MZe) čj. MZE-69999/2021-15121 ze dne 28. ledna 2022. Tímto OOP MZe byla schválena i část kapitoly IV. Cíle pro povrchové vody, podzemní vody a chráněné oblasti vázané na vodní prostředí (kapitoly IV.1 až IV.5) a kapitola V. Souhrn programu opatření k dosažení cílů, které jsou nedílnou a závaznou částí tohoto OOP-MZe. S uvedeným NPP souvisí další koncepční materiál, konkrétně se jedná o **Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (PDP)**, který byl, v návaznosti na schválení NPP, v souladu s § 24 odst. 13 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), schválen Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 31. října 2022 usnesením č. 015/17Z/2022.

V kapitole A4.b Technická infrastruktura výroku platného ÚP je uvedeno, že jsou srážkové vody odváděny pomocí příkopů, struh, propustků do místních vodotečí nebo se vsakují. Dále je uvedeno, že v části Chodouny je vybudována dešťová kanalizace. Srážkové vody jsou také jímány v místních nádržích. Tento koncept nakládání se srážkovými vodami není zcela v souladu s NPP. Do územního plánu doporučujeme zpracovat takový koncept nakládání se srážkovými vodami, který je popsán ve výše citovaném NPP následovně: *Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.*

2. V rámci Změny č. 2 bude aktualizován limit využití území L 4.1.104 Záplavové území. V platném územním plánu Chodouny (dále jen ÚP) je zakreslén záplavové území a aktivní zóny záplavového území neaktuální, neodpovídá stanovenému záplavovému Labe, které bylo v úseku ř. km 726,6 – 826,6 (Labe na území Ústeckého kraje) stanoveno Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, opatřením obecné povahy j.č. 3949/ZPZ/2014/Labe/Ko dne 10. května 2017.

Pro informaci uvádíme, že správce vodního toku Labe činí kroky k aktualizaci záplavového území vodního toku Labe na území Ústeckého kraje. O přestanovení záplavového území již bylo požádáno, podklady je možné stáhnout zde (ZÚ Labe ř. km 726,613 – 826,613). Rozsah záplavového území i aktivní zóny dle aktuálních podkladů je větší a zasahuje i do intravilánu obce Chodouny.

3. V rámci Změny č. 2 bude zohledněn existující limit využití území L 4.1.106 Povodňové riziko* (rozsah tohoto limitu odpovídá aktualizovanému návrhu záplavového území, tj. zahrnuje i intravilán obce Chodouny – viz text kurzivou v bodě 2). Vyjádření tohoto limitu je k dispozici v centrálním datovém skladu Ministerstva životního prostředí ČR: data k úseku - https://cds.mzp.cz/stretches/detail/OHL_22_01, mapa povodňového ohrožení - https://cds.mzp.cz/map/detail/OHL_22_01. Data vznikla v rámci zpracování podkladů pro oblast s významným povodňovým rizikem OHL_22 – Dolní Labe (úsek OHL_22_01 – státní hranice – Mělník), která je definována v **Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe** (PpZPR). PpZPR byl schválen usnesením vlády České republiky č. 30 dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí čj. MZP/2022/610/172 dne 27. ledna 2022.

*V popisu L 4.1.106 Povodňové riziko je uvedena následující důležitá poznámka:

„Pokud by došlo k překryvu záplavového území (vymezováno dle Q100 až ev. Q500) s územím se střední nebo nízkou ohrožeností povodňovým rizikem, je třeba dát přednost omezení plynoucímu z aktuálního znění Politiky územního rozvoje České republiky, a to z celostátní priority č. 26, která zní: Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech (např. proluky ve stávající zástavbě nebo případy, kdy je zastavěné území celé v záplavovém území). Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

4. Připomínky č. 2 a č. 3 je nutné zohlednit (vypořádat) u následujících zastavitelných ploch:

4.1. L16 (nově Z.L16): Plocha se nachází v území s vysokým povodňovým ohrožením a byla vyhodnocena jako plocha (navrhovaná) v riziku. Plocha se nachází zčásti v aktivní zóně stanoveného záplavového území Labe (zcela v aktivní zóně aktualizovaného záplavového území – viz text kurzivou v bodě 2). Návrh této plochy a jejího funkčního využití musí být v souladu s ustanovením § 67 odst. 2 písm. d) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

4.2. L19 (nově Z.L19): Plocha se nachází v území s převážně vysokým povodňovým ohrožením, částečně se středním povodňovým ohrožením, a byla vyhodnocena jako plocha (navrhovaná) v riziku. Dle aktualizovaného záplavového území (viz text kurzivou v bodě 2) se plocha nachází v aktivní zóně. V ÚP je uvedeno, že tato plocha může mít vlastní protipovodňové opatření. S ohledem na parametry proudění při průtoku Q100 na Labi, kdy bude hloubka vody na této ploše až 3 m, je realizace vlastního protipovodňového opatření nerealizovatelná.

4.3. Plochy C8 (nově Z.C8), C7 (nově Z.C7), C1 (nově Z.C1) a C2 (nově Z.C2) se nacházejí v území s převážně středním povodňovým ohrožením (částečně s nízkým) a byly vyhodnoceny jako plochy (navrhované) v riziku. Dle aktualizovaného záplavového území (viz text kurzivou v bodě 2) se plochy z větší části nacházejí v záplavovém území. Tyto plochy byly v ÚP navrženy jako zastavitelné i přesto, že bylo

toto území v roce 2002 zasaženo povodní. Informace k povodni z roku 2002 jsou uvedeny i na webu Obce Chodouny (viz <https://www.obecchodouny.cz/obec/povodne/>). Je zde uveden i zákres území zasaženého povodní v roce 2002 a informace o provedení demolice 4 domů poničených touto povodní.

5. V ÚP je navrženo VPO WO.1 (nově VN.1) - protipovodňové opatření – ochrana místní části Lounky. V PDP (viz připomínka č. 1) je navrženo opatření OHL31700502 – Studie proveditelnosti PPO Chodouny – Lounky. Náš státní podnik nemá informace, zda bylo opatření OHL31700502 již naplněno. Pokud ano, bylo by vhodné zákres VN.1 tomuto přizpůsobit a popis doplnit o návrhovou míru ochrany protipovodňového opatření.

Předmětem vyjádření je návrh zadání změny č. 2 Územního plánu Chodouny. Předmětem změny je převod ÚP do jednotného standardu územního plánu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. a dále věcné změny výhradně vyplývající z požadavků legislativy (povinné součásti změny ÚP), 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.

Záplavová území: stanoveno ZÚ Labe vč. AZZÚ. Zákres ZÚ – limit území není aktuální (zákres odpovídá ZÚ před rokem 2015). Návrh ZÚ Labe je projednáván Krajským úřadem Ústeckého kraje (AZZÚ i ZÚ jsou rozsáhlejší, zasaženy i intravilánu části Chodouny). V ZÚ (resp. na břehu Labe) plocha L16 – nově Z.L16 (R – plocha rekreace, sezónní využití pro táboření, pobytové louky, zařízení pro turistiku, cyklo-turistiku a vodní turistiku), dále L17 – nově Z.L17 (R – plocha rekreace, možnost zřízení přivozu, přístaviště pro rekreační a místní plavbu).

Ochrana před povodněmi: stávající není, navržena VPO WO1 – nově VN.1 (ochrana intravilánu části Lounky – přibližně odpovídá LO OHL31700502, míra ochrany není uvedena) a VPO WO2 – nově VN.2 (ochrana ČOV). Plocha L19 – nově Z.L19 může dle ÚP mít vlastní protipovodňové opatření.

Odvádění a likvidace odpadních vod: Koncepce likvidace splaškových vod je dána vybudovanou podtlakovou kanalizační sítí zaústěnou do čistírny odpadních vod. Na tuto soustavu budou postupně napojování další, dosud nepřipojení obyvatelé (s průběžným odstavováním septiků a bezodtokových jímek) a také lokality nových zastavitelných ploch.

Srážkové vody jsou odváděny pomocí příkopů, struh, propustků do místních vodotečí nebo se vsakují. V části Chodouny je vybudována dešťová kanalizace. Srážkové vody jsou také jímány v místních nádržích.

NPP, PDP, PpZPR: NPP – bez navržených opatření typu A, PDP – OsVPR – ano, OHL_22_01 (Dolní Labe, státní hranice – Mělník), opatření OHL31700502 – Studie proveditelnosti PPO Chodouny – Lounky, PpZPR – program opatření NE, limit území povodňové riziko nerespektován.

Vodní útvary povrchových vod tekoucích: OHL_0030 – Labe od toku Vltava po tok Ohře, OHL_0010 – Úštěcký potok od pramene po ústí do Labe (částečně).

Vodní útvar podzemních vod: 47200 – Bazální křídový kolektor od Hamru po Labe, 45230 – Křída Obrtky a Úštěckého potoka.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Změnou se nemění žádné funkční využití ani podmínky dohodnuté při zpracování územního plánu a jeho předchozích změnách, změna č. 2 je pouze konverzí na standard vybraných částí, nenavrhuje žádné nové využití ani žádné nové plochy, pouze tzv. překlápí názvosloví jednotlivých ploch. Je pořizována na základě obsahu změny, tj. zastupitelstvo rozhodlo o předmětu změny a takto byla projektantovi i zadána. Územní plán byl vydán v roce 2014, tj. po povodni v roce 2002 a 2013, v té době byli všechny navržené plochy dohodnuty s dotčenými orgány a také byly dohodnuty podmínky, za kterých jsou zastavitelné. V koordinačním výkresu jsou data, která byla předána jednotlivými poskytovateli údajů o území a jako balíček dat byla předána projektantovi, který je využil pro zpracování návrhu.

- ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 1. 4. 2025, č. j. 1161297156, MURCE/15068/2025 ze dne 1. 4. 2025

Vyjádření k návrhu Změny č.2 územního plánu Chodouny – oznámení veřejného projednání

Sdělujeme Vám, že jménem společnosti ČEZ Distribuce, a. s. souhlasíme s předloženým návrhem Změny č. 2 územního plánu Chodouny za dodržení následujících podmínek:

- uvedených v zákoně 458/2000 Sb., energetický zákon, (pro zařízení distribuční soustavy vystavěná před rokem 1995 se vztahuje zák. č. 79/1957 Sb.),
- z důvodu zajištění přístupu k distribuční soustavě nebudou zejména podpěrné body nadzemních vedení oplocovány či zneprístupňovány,
- připojení k distribuční soustavě bude následně řešeno podle platné smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného elektrického zařízení,
- pro umístění staveb do ochranných pásem našich vedení nám bude předložena k posouzení žádost o souhlas s činností a umístěním stavby v ochranném pásmu elektrického vedení,
- k případným potřebným přeložkám zařízení distribuční soustavy podotýkáme, že je na základě § 47, zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, a podané žádosti, zajistí provozovatel distribuční soustavy ČEZ Distribuce, a.s. na náklady subjektu, který jejich potřebu vyvolá.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: změnou se nemění žádné funkční využití ani podmínky dohodnuté při zpracování územního plánu a jeho změnách, Změna č.2 je pouze konverzí na standard vybraných částí, nenavrhuje žádné nové využití ani žádné nové plochy pouze tzv. překlápí názvosloví jednotlivých ploch. Požadavek na respektování OP je v územně plánovací dokumentaci respektován a tento stav se nemění. Připomínka je koncipována jako obecná, tj. nejsou v ní žádné konkrétní požadavky vztahující se k projednávané dokumentaci a zároveň překračuje podrobnost územního plánu.

Obeslány byly tyto obce:

- Obec Chodouny (obec pro kterou je pořizováno)
- Obec Černěves
- Obec Křešice
- Obec Kyškovice
- Obec Hrobce
- Obec Libotenice
- Obec Polepy
- Obec Vrbice
- Obec Křešice

Sousední obce se k návrhu nevyjádřily a ani obec Chodouny nepodala žádnou nesouhlasnou připomínku.

Připomínky – ostatní

- Správa železnic, ze dne 24. 4. 2025, č. j. 28208/2025-SŽ-GŘ-O6, MURCE/18979/2025 ze dne 24. 4. 2025

Vyjádření k návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.

V souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje je v rámci projednávané změny do územního plánu zapracován koridor vysokorychlostní dopravy (Praha-Ústí nad Labem-Drážďany) s označením CNZ.ŽD1 a současně koridor veřejně prospěšné stavby VD.ŽD1.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

1. Žádáme o vypuštění věty z textu Odůvodnění v bodě b) Úkoly územního plánování a následném bodě s) na straně 7: „... ***Možná budou stanoveny v souvislosti s realizací stavby vysokorychlostní trati, ale to není předmětem této změny územního plánu.***“

Předjímání řešení kompenzačních opatření spojených s realizací vysokorychlostní tratě není předmětem této změny územního plánu Chodouny. Případná kompenzační opatření budou řešena v příslušné dokumentaci železniční stavby.

2. Žádáme o doplnění textu Odůvodnění v bodě d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací v Kapitole 4 na straně 10: „... ***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. Pro realizaci dočasných staveb je nutné zajistit koordinaci se Správou železnic, a to jak z hlediska jejich umístění, tak i z hlediska konkrétní doby, po kterou mají být v území umístěny.***“

Výše uvedené doplnění taktéž požadujeme zohlednit v textové části výroku návrhu změny č. 2 územního plánu Chodouny.

Koridor ŽD1 je vymezen s účelem možnosti vybudování nového železničního spojení Praha – Drážďany. Železniční záměr je v pokročilé fázi projektové přípravy. Je tedy nutné postupovat v souladu se stavebním zákonem a úkoly územního plánování, především: j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území; k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření; a n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Tímto či obdobným doplněním textové části budou úkoly územního plánování zajištěny. V žádném případě není vhodné doplňovat do plochy koridoru ŽD1 nové trvalé stavby.

3. Žádáme, aby došlo k prověření ploch Z.C12 a Z.C13, které jsou ji využívány, a jejich případnému převedení do stabilizovaných ploch VU.

4. Žádáme o vypuštění odstavce z textu Odůvodnění v bodě m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa v části Zdůvodnění navrhovaného řešení na straně 20: „*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.*“

Uvedené nesouvisí s předmětem změny ani s obsahem kapitoly, proto je nevhodné toto uvádět.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje v bodě č. 1, 3 a 4, připomínce se vyhovuje v bodě č. 2.

Odůvodnění: část územního plánu nazvaná odůvodnění není výrokovou částí, ale projektant územně plánovací dokumentace na základě svých znalosti, zkušeností a analýzy území odůvodňuje výrokovou část anebo odůvodňuje, proč se se nezabýval řešením a uspořádáním koridoru pro ŽD1. K bodu č. 3 je nezbytné uvést, že aktualizace zastavěného území probíhá na základě dat vložených do katastru nemovitostí. Z katastrální mapy je vidět, že žádná stavba na pozemcích zapsaná není.

Výroková část i odůvodnění bude doplněna o podmínku v bodu č. 2, tak aby omezení pro budoucí stavebníky na těchto plochách bylo naprosto jednoznačné a v koordinaci s oprávněným investorem.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Ke dni 16. 9. 2025 byla provedena kontrola souladu s jednotným standardem. Protokol o této kontrole je uveden jako příloha č. 2 odůvodnění.

Výsledkem kontroly jsou pouze „varování“, která spočívají v informaci o chybějících souborech, které ale nejsou součástí 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 odůvodnění změny č. 2 obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

PŘÍLOHA Č. 1: SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

PŘÍLOHA Č. 2: PROTOKOL SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM