



CHODOUNY

změna č.3 územního plánu | odůvodnění



září 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Změna č. 3 územního plánu Chodouny
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ / dokumentace k projednání
POŘIZOVATEL	Úřad územního plánování, Roudnice nad Labem
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 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
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	září 2026

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

- a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | [strana 3](#)
- b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | [strana 3](#)
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | [strana 6](#)
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | [strana 8](#)
- e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | [strana 32](#)
- 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 44](#)
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | [strana 44](#)
- 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 44](#)
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | [strana 44](#)
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 47](#)
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 48](#)
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 48](#)
- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 49](#)
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | [strana 53](#)

Grafická část

- 5 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- 6 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 7 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUN

Územní plán je vypracován na základě zprávy o uplatňování ÚP Chodouny za období (5/18–8/2025) obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu.

1. TEXTOVÁ ČÁST

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

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

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

Změna č. 3 územního plánu řeší jen poměrně limitovanou problematiku, 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 nezasažuje, podmínky pro udržitelný rozvoj zachovává. Prakticky celá změna byla vyvolána požadavkem na vymezení zastavitelné plochy pro dva rodinné domy. Takový „nárůst“ není zásahem do koncepcí stanovených v územním plánu, současně ale uspokojuje potřeby současné generace, nemá potenciál ohrožovat podmínky života generací budoucích.

(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 pro udržitelný rozvoj obce. V návrhové části vždy zvažuje možnosti, potenciály rozvoje. 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.

(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.

Kvalita prostředí sídel není často přímo odvislá od podmínek stanovených v územním plánu. Ten ani nemá nástroje v podrobnosti, která by mohla detaily prostředí ovlivnit (například detaily řešení veřejných prostranství – materiály, zeleň, následná údržba atd.). Touto změnou jsou zapracovány některé prvky regulačního plánu, které mohou přispět ke splnění tohoto cíle.

(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, a to hned několika způsoby. Například zapracováním územní studie krajiny se posilují hodnoty přírody a krajiny, některé regulační prvky mohou vylepšit civilizační hodnoty. Hodnoty nejsou narušovány ani návrhem nové zastavitelné plochy pro dva rodinné domy – jde o plochu navazující na zastavěné území v kontextu příhodném pro tuto výstavbu, bez dopadu na další podmínky, s výjimkou samozřejmě dopadu na zemědělský půdní fond.

(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 územního plánu je motivována vymezením jedné zastavitelné plochy. Běžný proces pořízení změny je zárukou dodržení ochrany veřejných zájmů.

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. Nicméně každá změna, resp. etapa jejího návrhu, implicitně zahrnuje vyhodnocování záměru ve vztahu k hodnotám v území. Tak bylo učiněno i při zpracování této změny.

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 do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí. Návrh plochy pro dva rodinné domy je vcelku marginálním zásahem do celkové koncepce rozvoje dvou sídel v obci.

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 byla vyvolána požadavkem na změnu v území, na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Prověření a posuzování záměru probíhá v několika etapách a prostřednictvím mnoha aktérů – obec, pořizovatel, dotčené orgány, zpracovatel změny, zastupitelstvo obce. Lze předpokládat, že ochrana veřejných zájmů je tak zabezpečena a území zůstane hospodárně využíváno.

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). Některé z těchto požadavků mohou splnit i prvky regulačního plánu. Nicméně územní plán, i kdyby se sebevíc snažil, určitě nezajistí například estetickou dokonalost prostředí. Lidská vynalézavost je bezbřehá.

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. 3 územního plánu. Žádná transformační plocha se nevymezuje.

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. 3 územního plánu, plochy pro výrobu se nevymezují.

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

Těmito úkoly se komplexně zabývá územní plán. Tato jeho změna cílí jen na marginální vylepšení podmínek pro kvalitní bydlení.

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 navrhovat 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). Umístění a uspořádání staveb ani není úkolem pro územní plán (pokud by to neřešil v rámci prvků regulačního plánu), týká se navazujících nástrojů územního plánování.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán etapizaci neobsahuje ani změna ji nenavrhuje.

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

Podnětem pro tuto změnu nejsou změny v území ve veřejném zájmu.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Soubor VPS a VPO je v územním plánu obsažen. Touto změnou se z něj vyjímá koridor CPZ.E10b – veřejně prospěšná stavba elektrického vedení VT.2 je už realizována.

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

Změna územního plánu zpracováním územní studie krajiny navrhuje plochy pro zvýšení diverzity, ekologické stability a jistě i vylepšení zde jmenovaných parametrů krajiny.

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

To už de facto zmiňuje předchozí úkol. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, které tuto adaptaci implicitně připouští.

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

Změna č. 3 vymezuje jednu zastavitelnou plochu pro rodinné bydlení, dopad na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů se nepředpokládá, resp. bude záviset na dohodách obce a majitele.

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

Tato problematika není předmětem změny č. 3 územního plánu.

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. 3 územního plánu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Asanační ani rekultivační zásahy změna č. 3 neřeší.

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

Tato problematika není předmětem změny č. 3 územního plánu.

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

Nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Kompenzační opatření se nestanovují.

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

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

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu změny územního plánu.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Obec Chodouny (obě katastrální území) náležejí 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, skladišť, 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 trafostanic, staveb tvořících velkou souvislou kovovou plochu (např. velkoobjemová sila, 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), změny č. 9 (2025) a č. 8 (2025)

Kapitola 2 | V kapitole jsou specifikovány celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán i tato jeho změna je v souladu s následujícími celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

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

Ochrana hodnot území je úkolem územním plánem koncepčně a komplexně plněným. Tato péče o hodnoty se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativy a uvážlivým vymezováním nových zastavitelných ploch v polohách, které novou výstavbou nenaruší charakter a urbanistickou strukturu sídla. Územní plán se snaží zachovat identitu sídel. Změnou se jen zcela minimálně rozšiřuje zástavba jednou zastavitelnou plochou v místě, která nenaruší žádné hodnoty sídla Lounky, v němž je situována. Určitým příspěvkem pro zachování identity jsou některé prvky regulačního plánu.

Stejně tak péče o krajinu a její přírodní hodnoty je projevem nejen ve vymezení funkčních ploch a jejich regulativech, ale zejména návrhem územního systému ekologické stability. Změnou územního plánu se zájem o krajinu rozšiřuje – aplikují se některé závěry a doporučení územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem.

Mnohé z hodnot území jsou současně limity pro jeho další využívání a jako takové jsou respektovány (evinovány jsou v ÚAP a zobrazeny v koordinačním výkresu).

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

Územní plán se snaží krajinu obce respektovat, resp. ještě zhodnocovat. Pokud jsou zásahy do krajiny nutné (vymezováním zastavitelných ploch), pak je toto vyhodnoceno a jde o naprosto nezbytné plochy pro rozvoj obce anebo pro umístění nadřazené dopravní infrastruktury se snahou minimalizovat zábory a respektovat primární zemědělské funkce. Primární sektor je nadále klíčovou ekonomickou aktivitou na území obce. Ekologické funkce krajiny jsou podpořeny návrhem územního systému ekologické stability a zapracováním některých položek z územní studie krajiny.

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

Obec má dvě poměrně svébytná sídla. Na sídla se váže další rozvoj obce, nevytvářejí se žádné enklávy v krajině, nedochází k prostorové segregaci s negativními dopady na sociální pilíř. Sídla zůstávají autonomní, nenavrhují se jejich srůstání – technicistní bariérou je trasa nadzemního vedení elektrické energie.

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

Tento celostní pohled a také postup pořízení splňuje územní plán. Konceptně sleduje vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje. Změna územního plánu se primárně zabývá adicí jedné zastavitelné plochy pro bydlení k zastavěnému území Lounek. Další předměty řešení vyplývají ze zadání (týkají se krajiny, regulativů atd.) – jde o změnu územního plánu, nejde o komplexní řešení všech témat. Změna územního plánu neobsahuje žádný záměr, který by vedl ke zhoršení stavu území. Projednání územního plánu bude procesem spolupráce s obyvateli území.

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

Tato priorita cílí spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce. Nicméně i na této úrovni je územní plán dokumentem sjednocujícím pohled na rozvoj celé obce a všechna, tedy obě její sídla. Změna územního plánu tímto celostním náhledem nedisponuje, zabývá se limitovaným souborem témat, plynoucích ze zadání.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Chodouny disponují několika plochami výroby a skladování, a to jak stavovými, tak návrhovými. Změna územního plánu upravuje jednu plochu, jinak ale výroba není předmětem změny územního plánu.

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

Územním plánem se nemění zařazení obce Chodouny, resp. jejích sídel v hierarchizované sídelní struktuře. Stejně tak zůstávají zachovány parametry vztahu k nadřazeným centrům. Také struktura sídel v rámci obce zůstává intaktní.

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

V Chodounech nejsou evidovány plochy typu brownfield, třebaže některé stávající areály jsou využívány jen částečně. Přesto mají tyto plochy územní podmínky pro další rozvoj – pro plochy výroby všeobecné je specifikována dostatečná šíře možného využití, tak aby byly areály životaschopné, aby se výrobní aktivity mohly odehrávat v zastavěném území, tj. bez nároků na rozšiřování do nezastavěného území. Změnou územního plánu se na tomto koncepčním přístupu nic nemění.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerost-

ného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změna územního plánu nevymezuje žádný záměr, který by mohl významně ovlivnit charakter krajiny. Veřejné zájmy ochrany zde jmenovaných přírodních prvků jsou v územním plánu respektovány. Změnou územního plánu se ochrana krajinných hodnot posiluje s ohledem na zapracování vybraných prvků z územní studie krajiny.

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

Velkým zásahem do migrační propustnosti krajiny je návrh koridoru ŽD1, který je v územním plánu obsažen (vložen změnou č. 2). Změnou územního plánu se navrhuje jedna zastavitelná plocha pro bydlení, která se přimyká k zastavěnému území Lounek, nevede ke srůstání sídel, nenarušuje migrační propustnost.

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

Na území Chodouny jde o jiné druhy zeleně (související především s ekologickou funkcí v krajině), než jaké specifikuje tato priorita zaměřená na zázemí velkých měst. I tak se ale územní plán a tato jeho změna zelení v krajině zaobírá.

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

Chodouny nejsou typickou turistickou destinací. Klíčový význam má tok Labe a cyklotrasy kopírující jeho tok, na něž se váží i některé další aktivity. Změna územního plánu se touto problematikou nezaobírá.

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

Dostupnost Chodoun není třeba vylepšovat. Prochází jí silnice II/240, jejímž prostřednictvím jsou Chodouny napojeny na nadřazenou síť (až po dálnici D8 v Roudnici nad Labem). Tato silnice prochází zastavěným

územím, centrem Chodoun. Krajina je dobře přístupna a vybavena sítí účelových cest (polních i lesních). Prostupnost krajiny je ale silně narušena trasou koridoru ŽD1, jenž byl do územního plánu zpracován změnou č. 2. Touto změnou územního plánu se žádné nové liniové dopravní nadřazené trasy nenavrhují.

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

Veřejná doprava je v obci závislá na trase silnice II. třídy, jež obcí prochází. Na ni se váže linka autobusové dopravy. Územím obce povede rychlostní železnice, která ale nebude mít obslužný význam přímo pro obec. Navrhovaná zastavitelná plocha, obsažená v této změně územního plánu, má dopravní přístupnost zajištěnou ze stávající sítě místních komunikací.

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

Změna územního plánu nenavrhuje plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území (koncentrovaná výrobní činnost apod.), ani nenavrhuje zastavitelné plochy v sousedství výrobních areálů.

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

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

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Území Chodoun se týká rizika plynoucí ze záplavového území. Pro bezprostředně ohroženou místní část Lounky navrhuje územní plán protipovodňová opatření. Jde tedy o problematiku, kterou územní plán řeší. Změnou územního plánu se vymezuje zastavitelná plocha mimo záplavové území.

Využití srážkových vod je v této zemědělsky významné krajině stoprocentní, naopak je využíván závlahový systém pro zajištění vody pro zemědělskou výrobu. (Pravda, existuje tu i „vodozbav“, tok pro odvod přívalových dešťů z polí.) Přiměřeně – s ohledem na primární funkci krajiny – je krajina doplňována o zeleň (včetně skladebných částí ÚSES), což také přispívá k hospodaření se srážkovými vodami.

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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádná zastavitelná plocha v záplavovém území.

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

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

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

Požadavky této priority se na území Chodoun a v této změně územního plánu neuplatňují. Nevzniká zde potřeba koordinovaného umísťování technické a dopravní infrastruktury.

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

O tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu usiluje územní plán. Touto změnou se vymezuje pouze jedna zastavitelná plocha, která využívá stávající veřejnou infrastrukturu. Ani požadavek na vymezení nových veřejných prostranství nevzniká.

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

Veřejnou dopravu na území obce zastupuje pouze autobusová doprava. Vymezen je i koridor pro železniční dopravu (v obci jen průjezd, bez dopravní obsluhy). Svůj význam má cestní síť v krajině (dobrý systém účelových komunikací), umožňující pohyb pěších i cyklistů. To vše je v územním plánu stabilizováno a touto změnou se do dopravních systémů nezasahuje.

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

Koncepce systémů technické infrastruktury týkající se zásobování vodou a zpracování vod odpadních je v územním plánu obsažena. Nové zastavitelné plochy jsou napojitelné na veřejnou infrastrukturu – určitým aktuálním limitem je nedostatečná kapacita čistírny odpadních vod; bude muset zřejmě dojít k využití alternativních způsobů likvidace splaškových vod.

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

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se územní plán nezabývá.

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

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

Kapitola 3 | Kapitola nese název **Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy**.

V části týkající se **sídelní struktury** navrhuje PÚR hierarchický systém sedmi kategorií center osídlení. Vyšší a střední centra osídlení (A–D) jsou implicitně stanovena, nižší a malá centra osídlení (E–G) jsou záležitostí nadmístního významu, a budou stanovena v zásadách územního rozvoje. V kategorii středních center významných (C) je v článku (32m) jmenováno okresní město Litoměřice. Chodouny k němu ale bezprostředně nespádají. Úkoly pro územní plánování se týkají kraje, resp. samotného centra. Má být zajištěna koordinace v územním plánování se sousedními obcemi, což Chodouny pro Litoměřice nejsou. Roudnice nad Labem nejspíše bude zařazena v krajské dokumentaci do této hierarchické struktury sídel. Menších obcí se systém netýká, jeho úkol specifikuje článek (32c): *Cílem stanovení koncepce sídelní struktury v PÚR ČR je vyrovnaní disparit mezi různými centry osídlení stejné kategorie a zároveň stabilizování center osídlení na úrovni odpovídající významu dané kategorie. PÚR ČR má za cíl stanovit takovou koncepci sídelní struktury, která všem obyvatelům umožní realizovat podstatnou část jejich potřeb v místě bydliště, resp. v blízkém centru osídlení, což přispěje ke zvyšování kvality jejich života.*

V části **rozvojových oblastí a rozvojových os** nejsou Chodouny zařazeny do žádné z nich.

Kapitola 4 | Specifické oblasti

Aktualizací č. 4 byla v článku (75b) vymezena **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce 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 součásti hospodaření s vodou řeší koncepčně i územní plán. Touto změnou se do koncepcí v něm stanovených nezasahuje.

Územní plán, který komplexně řeší celé území obce, plní podmínky pro navazující územně plánovací činnost: zejm. podporuje přirozený vodní režim v krajině.

PÚR následně stanovuje úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

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

Krajina Chodoun je poměrně různorodá. Východní část tvoří lesy v kombinaci s ornou půdou, tam je vodní režim charakterizován dobrou retenční a akumulační schopností krajiny. Podstatnou část území, kde jsou založena i obě sídla, představuje území intenzivní zemědělské produkce na rovinném platu při řece Labi. Zde převažuje orná půda, část je využívána i pro chmelnice a pro pěstování zeleniny. Krajinná zeleň, vázaná zejména na drobné vodoteče (mj. tzv. vodozbav) a účelové cesty, je doplněna systémem ekologické stability a dalšími prvky převzatými z územní studie krajiny. Vytvářejí se tak územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu.

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

Na území Chodoun nejsou vodní toky vyžadující revitalizační zásahy, resp. regulativy zemědělských ploch toto umožňují pro všechny vodní prvky.

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

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami dáno přímo legislativou, vyhláškou č. 146/2024 Sb. Také v koncepční rovině územní plán je stanovuje. V urbanizovaných územích převládají zahrady v částech obytných, na veřejných prostranstvích je dostatečný podíl veřejné zeleně.

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

Jde o stejné prvky zeleně, které byly zmíněny výše v bodě a).

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

Obec je zásobována pitnou vodou z oblastního vodovodu Žernoseky (OZ-M-LT.048 a OZ-M-LT.049). V plánu rozvoje vodovodů a kanalizací se uvádí možné zdroje vody (vrty) pro případ krizového zásobování (Vlastislav, Velké Žernoseky, Malešov). Patrně není aktuální úkol na vytipování místních zdrojů pitné vody.

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

Územní studie krajiny je podkladem pro tuto změnu územního plánu, přebírají se z ní některé prvky krajinné zeleně.

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

Srážkové vody byly zmíněny v bodě c). Veřejnou infrastrukturou, která nakládání s dešťovými vodami pracuje, je oddílná dešťová kanalizace, již obec disponuje v exponovaném území (jde o cca 250 m řadu v Chodounech a starou dešťovou kanalizaci v Lounkách, pokrývající zhruba dvě třetiny zastavěného území). Další infrastrukturu představují retenční nádrže.

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,

Požární voda je zajištěna z hydrantů na vodovodní síti a také případným odběrem z Labe.

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

Územní podmínky stanovené v územním plánu a v plánu rozvoje vodovodů a kanalizací jsou v souladu. Problémem je nedostatečnost čistírny odpadních vod. Je vypracována variantní studie na řešení tohoto problému.

V kapitole 4. Specifické oblasti je v článku (75c) změnou č. 9 PÚR ČR vymezena **SOB10 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Roudnice nad Labem.

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 plně zpracovány). Podle podkladů Výzkumného ústavu pro krajinu „Akcelerační zóny pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření“ a ze související mapy Limitů veřejných zájmů pro FVE (experience.arcgis.com) vyplývá, že území Chodoun je zatíženo limity a není vhodné na jejich území akcelerační zónu vymezit. Není tedy aktuálně účelné plochy pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů vymezovat.

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, a to jen na stavbách (střechy, fasády), fotovoltaické elektrárny jako možné využití jsou explicitně jmenovány u ploch výroby 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,

Koridor dopravní infrastruktury (ŽD1) je určen pro jiný způsob využití, aktuálně nevykazuje 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 vylučuje využít ornou půdu intenzivně obhospodařovanou v nivě Labe pro výstavbu fotovoltaických elektráren.

V kapitole 4. Specifické oblasti je v článku (75c) změnou č. 9 PÚR ČR vymezena **SOB11 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Roudnice nad Labem.

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,

Zde jmenovaných podkladů nelze zatím využít (nejsou dosud plně zpracovány). Podle podkladů Výzkumného ústavu pro krajinu „Akcelerační zóny pro větrnou energii“ a ze související mapy Limitů veřejných zájmů pro VTE (experience.arcgis.com) vyplývá, že území Chodoun je zatíženo limity a není vhodné na jejich území akcelerační zónu vymezit. Není tedy aktuálně účelné plochy pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů vymezovat.

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

Technogenní zátěž (železniční koridor ŽD1) je zatím ve fázi návrhu koridoru a nelze připouštět jiné využití, než jaké zamýšlí záměr. V plochách výroby jsou 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.

Kapitola 5 | Záměry dopravní infrastruktury

Další úpravy byly provedeny aktualizací č. 4 v koridorech železnice: v novém článku 83a (přičemž předchozí č. 83, týkající se trati VR1 byl zrušen) v subkapitole Železniční doprava/Záměry vysokorychlostní dopravy se 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 předchozí změnou č. 2 územního plánu vymezen a do územního plánu zapracován. Touto změnou se koridor neupravuje.

V článku (123) v subkapitole Vodní doprava je vymezen koridor VD1 na Labi, od Pardubic po hranice ČR/Německo. Mají se vytvořit územní podmínky pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. V ZÚR Ústeckého kraje je koridor zpřesněn na úsek Ústí nad Labem (Střekov)–hranice ČR/SRN. Chodoun se tedy netýká.

Kapitola 6 | Záměry technické infrastruktury a související záměry

Vymezuje se koridor E10, dvojité vedení 400 kV v trase Babylon-Bezděčín. Koridor je zpřesněn v krajské dokumentaci (viz dále), na území Chodoun je už stavba realizována. Územním rozvojovým plánem je koridoru už rušen a tak je učiněno i v této změně územního plánu.

Změna územního plánu Chodoun je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

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).

Dne 18. 7. 2026 ale nabyla účinnosti změna č. 1a, která aktivovala územní rozvojový plán jako takový.

Změna č. 1a provedla tyto změny:

V kapitole I.1.a.1.2. Drážní doprava v článku (27) doplnila koridor vysokorychlostní železnice DD1 (přejmenovaný z DD01) i na území Ústeckého kraje. Mezi jmenovanými dotčenými obcemi jsou i Chodouny. Tento koridor je obsažen i v ZÚR ÚK (vymezila jej 5. aktualizace). Do územního plánu Chodoun byl zapracován změnou č. 2. Touto, tedy 3. změnou se koridor respektuje a pouze se přejmenovává z původního značení ŽD1 (dle PÚR) na DD1. Současně je koridor – v souladu s územním rozvojovým plánem v kapitole I.1.d.1 v článku (407) – veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury.

V kapitole I.1.a.2.1 Technická infrastruktura – elektroenergetika se v článku (70) mění název koridoru TE10 na „Koridor pro dvojité vedení 400 kV v trase Babylon-Bezděčín“. Současně se vypouští tento koridor na území Ústeckého kraje – mezi jmenovanými je i obec Chodouny. Koridor pro zdvojení elektrického vedení se vypouští, neboť stavba je realizována. Na to konto se upravuje i územní plán Chodoun touto změnou, koridor se vyjímá. Stejně tak územní rozvojový plán vypouští příslušné části koridoru coby veřejně prospěšnou stavbu (viz článek (407)).

V kapitole I.1c.2. Nadregionální biokoridory (včetně vložených biocenter) se v článku (252) mění označení biokoridoru Stříbrný roh (19 – Polabský luh (7) z původního NRBK19-7 na NRBK32. Současně byl biokoridor zrušen jako veřejně prospěšné opatření. Biokoridor je jako NRBK K10 v územním plánu zapracován. (Pozn.: V ZÚR ÚK biokoridor figuruje pod názvy NRBK11 a NRBK 12.)

Vydána byla také změna č. 2, která vymezila akcelerační oblasti. Žádná z nich se území Chodoun netýká.

Změna územního plánu Chodoun je v souladu s územní rozvojovým plánem.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro Chodouny nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023), č. 7 (2024), č. 5 (2024), č. 8 (2024), č. 6 (2026) a změnou č. 10 E1 (2026).

1/ ZÚR ÚK stanovují koncepci rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury.

1.1 ZÚR ÚK stanovují následující krajské priority územního plánování.

Základní priority

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

První priorita klade důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Jejich vztah už byl zmíněn výše v části týkající se cílů a úkolů územního plánování a také v souvislosti s celostátními prioritami formulovanými v PÚR ČR. Všechny tři pilíře jsou poměrně vyvážené, environmentální a sociální pilíř jsou hodnoceny jako dobré, ekonomický pilíř jako průměrný. Územní plán se komplexně zabývá všemi třemi pilíři – stabilizuje stávající strukturu a funkce a rozvíjí primárně bydlení (sociální pilíř), ale také pilíře ostatní. Přírodními podmínkami se zabývá zejména prostřednictvím návrhu ÚSES a zapracováním některých prvků z územní studie krajiny. Hospodářský pilíř spočívá zejm. ve stabilizaci aktuálních ploch výroby.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Změna územního plánu nenavrhuje žádnou takovou funkci nebo činnost, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je. Zpráva o uplatňování konstatuje určitou předimenzovanost některých rozvojových ploch. Na obranu koncepce stanovené v územním plánu je třeba uvést, že územní plán má právě být koncepčním materiálem s nabídkou budoucího rozvoje, nikoli prováděcím předpisem na legalizaci jednotlivých aktuálních záměrů.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Tato priorita akcentuje zájem na zlepšení životního prostředí. Také zpráva o uplatňování požaduje větší zaměření na krajinu. To vyplývá z požadavku zapracovat do územního plánu územní studii krajiny. Tak je i učiněno návrhem ekologicky stabilnějších ploch a doplněním interakčních prvků. Spíše ale jde o vhodnou adici než o zásadní a markantní zásah.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Chodouny neleží v takto postižených částech kraje. Priorita se jich netýká.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Na územní Chodoun není vymezeno žádné chráněné území kromě obecně chráněných území (VKP ze zákona, ÚSES). Tyto hodnoty jsou územním plánem chráněny, resp. vylepšovány.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Chodouny neleží v území dotčeném těžbou a s dopady na vodní toky.

(7) Územně plánovací nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Území Chodoun je postiženo především průjezdní silniční dopravou. Aktuálně se zpracovávají variantní studie na propojení dálnice D8 a silnice I/15. Silnice II. třídy č. 240 by měla projít východně mimo zastavěné území obce (variantně z jedné či druhé strany trasy VRT). Záměr ale není zatím řešen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nepromítá se tedy ani do územního plánu.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravou.

V případě Chodoun jde o kontakt obytných území s dopravou – viz předchozí priorita.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Obec tuto prioritu naplňuje zřízením sběrného dvora a svozem separovaného odpadu. Tato změna územního plánu problematiku neřeší.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídajících současným ekonomickým a technologickým trendům.

Územní plán poskytuje dostatečné územní podmínky pro rozvoj ekonomické struktury v dimenzích rozmanitosti, progresu, nových trendů. Stávající areály mohou přijmout tyto trendy.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Chodoun netýká.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin na řešeném území neprobíhá.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Na území obce se nenacházejí typické areály brownfield. Je možné, že některé z výrobních ploch nemají plné využití, ale územní podmínky jsou nastaveny pro jejich další využití. Problematika není předmětem řešení v této změně územního plánu.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Viz předchozí prioritu. Změna územního plánu zastavitelné plochy pro výrobu nevymezuje.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Na území Chodoun nejsou tato omezení územního rozvoje stanovena.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Zemědělská činnost je prioritní hospodářskou aktivitou na území Chodoun. V duchu této priority je krajina doplněna o územní systém ekologické stability a další „ozdravná“ opatření – zejména jde o návrh interakčních prvků a touto změnou zapracovaných ekologicky stabilnějších ploch (z územní studie krajiny). Zábory ZPF se minimalizují, přesto jsou nezbytné – jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole odůvodnění.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Chodouny nejsou zahrnuty do žádné rozvojové oblasti.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Chodouny nejsou zahrnuty do žádné rozvojové osy.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Chodouny nejsou zahrnuty do žádné specifické oblasti.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Chodouny se nenalézají v takových územích kraje, kde by se tyto nežádoucí projevy vyskytovaly. Chodouny mají dvě svébytná sídla, jimž sociální segregace nehrozí. Změna územního plánu ale takovouto komplexní problematiku v území neřeší.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Chodoun se týká především trasa vysokorychlostní železnice, jež územím projde bez přímého užitkového účinku pro obec samu. Koridor byl zapracován změnou č. 2 územního plánu. V budoucnu se obce bude týkat nová trasa silnice II/240, která povede ke zrychlení a zkomfortnění dopravních vazeb mezi dálnicí D8 a silnicí I/15 (Liběšice) a zejména vymístění průjezdní dopravy.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Chodouny budou postiženy trasou vysokorychlostní železnice, která jistě bude mít takové parametry a opatření, aby byl negativní účinek na sídla co nejmenší. V budoucnu bude očekávána přeložka silnice II/240, což bude výrazný počín v eliminaci negativních účinků dnešního silničního průtahu (ještě záleží na tom, jaká přesná trasa bude vybrána).

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Krajské město je z Chodoun dobře dostupné silniční i železniční dopravou. Oba výše zmíněné záměry v oblasti dopravní infrastruktury tyto parametry ještě vylepší.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Tyto priority se Chodoun netýkají.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Obnovitelné elektrické zdroje se připouštějí v zastavěném území na budovách a plochách výroby, v krajině se vylučují v prostoru labské nivy, tj. západně od trasy vysokorychlostní železnice.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Zásobování vodou je řešeno ze skupinového vodovodu, není předmětem řešení v této změně územního plánu.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Problematicku čištění odpadních vod tato změna územního plánu neřeší, přestože jde o aktuální téma – Chodouny spolu se sousední Černěvsí řeší zvýšení kapacity společné čistírny v Lounkách, která je už nedostatečná. Jednou variantou je vybudování ČOV v Černěvsi, druhou zvýšení kapacity ČOV v Lounkách.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematicku spojů a telekomunikací tato změna územního plánu neřeší.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Změna územního plánu neřeší zde jmenované záměry na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, které by měly územní dopad a vliv na přírodní hodnoty.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetel k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Územní plán řeší jen poměrně úzkou problematiku (motivem je zastavitelná plocha pro dva rodinné domy), která nemá valný dopad na rozvoj sídelní soustavy. Prostorová oddělenost sídel zůstává zachována, prostupnost krajiny se nemění.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Na území Chodoun se nevymezují tak rozsáhlé a funkčně a časově provázané záměry, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci. Nutno přiznat, že rozvoj je podmíněn realizací veřejné infrastruktury – zkapacitnění čistírny odpadních vod. Způsob tohoto posílení kapacit nebyl zatím rozhodnut (viz též priorita č. 31).

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Tato priorita se Chodoun netýká.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Tato priorita se Chodoun netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Na území Chodoun nejsou takové významné projekty zamýšleny. Z hlediska cestovního ruchu jsou Chodouny spíše tranzitním územím pro cykloturisty.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Územní plán síť turistických tras obsahuje. Touto změnou se dále neřeší.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Tato priorita se Chodoun netýká.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna územního plánu nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Chodouny neleží v částech kraje, kde by byly naznačené atributy výrazné a aktuální.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Ochrana hodnot je frekventované téma v mnoha dalších cílech, úkolech a prioritách (viz dále). Územní plán se snaží k nim chovat rozumně, chránit je, nenavrhovat aktivity, vedoucí k jejich narušení. V tomto smyslu působí i návrh změny územního plánu.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Pro tuto problematiku územní plán nevymezuje žádnou speciální plochu. Regulativy ploch umožňují umístění potřebných zařízení občanské vybavenosti pro zmíněnou problematiku. Malá obec bude ale v oblasti sociální infrastruktury spíše závislá na vyjíždce do větších měst.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Změna územního plánu je v procesu územního plánování spíše dílčí etapou, i když projde standardním projednáním za účasti obyvatel a uživatelů území, tak aby byla posouzena vhodnost záměru ze zde jmenovaných hledisek.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Tyto zájmy jsou územním plánem respektovány.

(45) Územně plánovací nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

V Chodounech jde především o nebezpečí ze záplav. Územní plán problematiku řeší (protipovodňová opatření, vodozbav), předmětem změn ale explicitně není. Příspěvkem k řešení problematiky v krajině bude návrh několika ekologicky stabilnějších ploch (převzatých z územní studie krajiny).

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodní blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita a také předchozí priorita. Vsakování je řešeno legislativou a koncepčně i v územním plánu.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Plochy potřebné pro realizaci protipovodňových opatření (návrh Hydroprojektu, 2009) jsou do územního plánu implantovány. Změnou je tento návrh respektován.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je splněn, obec má platný územní plán, který prochází postupně změnami.

1.2 ZÚR ÚK stanovují koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Přírodní hodnoty na úrovni kraje jsou na území obce zastoupeny především územími s vysoce ceněným krajinným rázem (jednak údolní niva Labe, jednak lesnatá krajina v jihovýchodní části území obce). Dalšími přírodními hodnotami je začlenění do CHPOV Severočeská křída a také kvalitní zemědělská půda. Územní plán zohledňuje tyto hodnoty, maximálně je chrání a rozvíjí kupříkladu návrhem systému ekologické stability.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).

Ústecký kraj je zde viděn prizmatem těžby, energetiky a dalších zátěží pro krajinu a přírodní hodnoty. Chodouny nebyly postiženy tímto plošným zásahem do sídel a krajiny. Jinak jsou výše jmenované přírodní hodnoty stabilizované, územním plánem respektované.

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Území Chodoun se úkol netýká.

(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastaci důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

Otvírky ložisek se nenavrhují. Těžba se podle § 122 stavebního zákona vylučuje, nejspíše by byla velkou zátěží pro krajinu, resp. její obyvatele, už tak zatížené dalšími prvky infrastruktury stávající i plánované.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

Stávající ložiska jsou územně stabilizovaná.

(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

Jde o parametry spíše dobývacích plánů než plánu územního. Územní plán těžbu nerostů nenavrhuje.

(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.

Úkol se Chodoun netýká.

(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).

Úkol se Chodoun netýká.

(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.

Úkol se Chodoun netýká.

(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

Změnou územního plánu se kultivuje krajina i nad rámec chráněných území. Navrhují se ekologicky stabilnější plochy, doplňují se interakční prvky.

(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

Skladebné části ÚSES nadmístního významu jsou vymezeny tak, že nejsou v konfliktu s žádnými záměry, které by ohrozily jejich ekologickou stabilitu.

(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).

Změna územního plánu zohledňuje využívání zemědělských území. Zábory půd – netýkají se kvalitních bonit – jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole.

Civilizační hodnoty nadmístního významu zde reprezentují především samotná sídla a jejich hierarchické vazby na sebe navzájem a na sídla okolní, včetně nadřazených sídel (mikroregionální centra Roudnice nad Labem, Litoměřice). Civilizačními hodnotami jsou také významné trasy dopravní infrastruktury (Labe, silnice II/240, návrh vysokorychlostní železnice).

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

Chodouny nejsou začleněny do žádné oblasti ani osy. Lze tedy obec považovat za stabilizovanou s přirozenou mírou rozvoje.

(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správních rolí center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

O zásadních investicích je rozhodováno na vyšších úrovních, obec je spíše jen přijímá.

(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

Území Chodoun se úkol netýká.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

Území Chodoun se úkol netýká.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.

Území Chodoun se úkol netýká.

(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

Změna územního plánu nezakládá ve volné krajině žádné nové výrobní plochy.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

Chodoun se úkol netýká, neleží v takto definovaném území.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Území Chodoun se úkol netýká.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL).

Trasa VVN, pro niž byl vymezen koridor v PÚR i ZÚR, je už realizována.

(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

Problematika záplav se Chodoun těsně týká, je řešena v oborových materiálech a přenesena i do územního plánu. Předmětem změny ÚP ale není.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).

Území Chodoun bude „postiženo“ trasou VRT, která je v podobě koridoru do územního plánu zapracována. V budoucnu dojde i přetrasování silnice II. třídy. Jde o problematiku pravidelně v územně plánovací dokumentaci řešenou a do plánu obce promítnutou.

(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín – státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

Území Chodoun se úkol netýká.

(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.

Je řešeno, viz úkol 22.

Kulturní hodnoty nadmístního významu zde reprezentují výhradně nemovité kulturní památky – kostel sv. Mikuláše a jedna usedlost v Lounkách, dům a socha sv. Jana Nepomuckého v Chodounech. Památky jsou územním plánem respektovány a zajištěny podmínky pro jejich ochranu.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

Není známo nic o tom, že by se takové chráněné území navrhovalo vyhlásit na území Chodoun.

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

Stavby či areály tohoto typu nejsou na území obce zaznamenány.

(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Ku krajině přistupuje územní plán velmi pozorně a uvážlivě. Největšími zásahy do ní jsou trasy dopravní a technické infrastruktury celostátního nebo nadmístního významu. Chráněno je údolí Labe, přehledný prostor říční nivy.

(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech, které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

Chodouny nespádají do zde definovaných oblastí, které by měly plnit tyto cíle.

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

Území Chodoun se úkol netýká.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

Nadmístní rozvojové záměry jsou navrhovány na vyšších úrovních, doufejme s ohledem na co největší respekt ke krajinnému rázu. Jejich veřejný zájem je ale velmi silný.

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Území Chodoun se úkol netýká.

2/ ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezují nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy.

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

3/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezují specifické oblasti nadmístního významu.

Chodouny nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené specifické oblasti.

4/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a přebírají věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory a akcelerační oblasti a, je-li to účelné, zpřesňují je.

V kapitole 4.1.2 Železniční doprava v článku [69]: „ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD1 vymezený v PÚR, a vymezují koridor pro železniční dráhu v úseku (Praha –) hranice krajů Středočeský/Ústecký – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN (– Drážďany), včetně odboček pro vzájemné propojení na stávající železniční tratě, jako součást systému rychlých spojení (RS). Koridor je sledován v ZÚR ÚK pro VPS – DD1. Šířka koridoru je stanovena proměnná 100–1200 m tak, jak je zobrazeno v grafické části ve výkrese 2. Výkres ploch a koridorů, včetně ÚSES.“

Koridor byl náležitě zapracován do územního plánu Chodoun druhou změnou územního plánu. V jejím odůvodnění bylo komentováno splnění úkolů, které pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovily. Tato změna územního plánu koridor respektuje a jedinou jeho úpravou je změna názvu, kterou provedla změna č. 10 ZÚR ÚK. Přejmenovává se tedy z ŽD1 na DD1.

V kapitole 4.2.1 Elektroenergetika ZÚR ÚK zpřesňují koridory E10 pro vedení 400 kV. Jednotlivé části koridoru E10 byly změnou č. 10 ZÚR ÚK přejmenovány: E10a (1.A) na TE2 a E10b (1.A) na TE3. Přes Chodouny je vedena trasa TE3. Jde ale o koridor, který v nadřazeném územním rozvojovém plánu pod označením TE10 byl jeho změnou 1a zrušen, neboť stavba je už realizována. Předmětný koridor, který v územním plánu nesl označení CPZ.E10b, je tedy zrušen, z územního plánu vyjmut.

5/ ZÚR ÚK dále vymezují zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití.

V kapitole 5.1.3 Cyklistická doprava ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Labská stezka“. Tato cyklotrasa je v území respektována, v určitých úsecích je už realizována, v územním plánu Chodoun je dlouhodobě zapracována. Změnou územního plánu se nijak neřeší.

6/ ZÚR ÚK vymezují plochy a koridory regionálního územního systému ekologické stability a, je-li to účelné, zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability.

Na území Chodoun jsou vymezeny a nově pojmenovány tyto prvky:

- NRBK11 Stříbrný roh – Polabský luh / funkční / jde o přejmenovaný biokoridor NRBK K10
- NRBK12 Stříbrný roh – Polabský luh / k založení / jde o přejmenovaný biokoridor NRBK K10
- RBC133 Niva Obrtky / k založení / jde o přejmenované biocentrum RBC 015
- RBC187 Černěves / funkční / jde o přejmenované biocentrum RBC 1256
- RBK6 Niva Obrtky – NRBK12 / k založení / jde o přejmenovaný biokoridor RBC

Celá problematika ÚSES je už vyřešena v územním plánu. Skladebné prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s úkoly dle ZÚR ÚK, jsou situovány do nezastavěného území, jen minimálně jsou zatíženy dopravní a technickou infrastrukturou, čímž jsou plněny další z úkolů ZÚR. RBC 015 je vymezeno v okolí potoka Obrtky, a to v územním plánu Polep a Vrbice. Změnou územního plánu se systém ekologické stability neřeší.

7 / Kapitola Vymezení ploch pro těžbu nerostů se obce Chodouny netýká.

8 / V kapitole stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení jsou Chodouny začleněny do krajinného celku: KC Severočeské nížiny a pánve (13).

Stav krajiny je charakterizován takto: krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),

Přesně takto lze charakterizovat krajinu Chodoun – kulturní krajina s akcentem na zemědělství a s tradičním zaměřením (zelinářství, chmelařství). Takto je krajina respektována a doplněna v této změně ekologicky stabilnějšími plochami (návrh převzat z územní studie krajiny), které ji mohou kvalitně doplnit, zpestřit.

b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),

Územní systém ekologické stability je územním plánem zapracován. Jsou využity ekologicky hodnotné prvky zeleně v krajině, v některých případech se zezeň doplňuje (zalesnění). Součástí je i soubor interakčních prvků – stávajících i návrhových – který se i touto změnou doplňuje na základě územní studie krajiny.

c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivací, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

Na území obce leží ložiska štěrkopísků, zatím nejsou využita. Některá kolidují s trasou koridoru dopravní infrastruktury pro železniční rychlé spojení. Některá jsou pokryta lesní zelení. Územní plán s otvorkou těžby nepočítá.

d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,

Územní plán se přirozeně soustřeďuje na rozvoj bydlení, na zvýšení počtu bydlících obyvatel. To je základní předpoklad pro rozvoj dalších, navazujících funkcí. Venkovské osídlení je stabilizováno ve dvou místních částech, dvou sídlech. Určitý díl obyvatel stále na zemědělských pozemcích hospodář, dbá o návaznost na tradiční vzhled kulturní krajiny obce.

e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

Změnou územního plánu se nové výrobní plochy nenavrhují. V poměrně limitovaném rozsahu je obsahuje územní plán, neměly by představovat negativní změnu v krajině.

f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Územní plán obsahuje změny ve využití území, které mají logickou vazbu na historii, stávající strukturu a využití ploch. Nebudou mít negativní dopad na krajinný ráz. Odlišně mohou působit nadmístní a celorepublikové záměry na rozvoj dopravní infrastruktury (technická infrastruktura je už realizována a určitou zátěž pro krajinu nadzemní vedení 400 kV samozřejmě představuje), které se na území obce chystají.

9 / V kapitole vymezení veřejně prospěšných staveb v rámci zpřesněných ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a přebírané vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavy, veřejně prospěšná opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace z územního rozvojového plánu a, je-li to účelné, jejich zpřesnění se Chodoun týkají stavby a opatření, které už byly zmíněny výše v příslušných kapitolách:

- DD1 / železniční dráha v úseku (Praha –) hranice krajů Středočeský/Ústecký – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN (– Drážďany), včetně odboček pro vzájemné propojení na stávající železniční tratě, jako součást systému rychlých spojení (RS)
- TE3 / koridor pro dvojité vedení 400 kV, úsek TR Výškov – hranice ÚK

Veřejně prospěšná stavba DD1 je v územním plánu zapracována. Veřejně prospěšná stavby TE3 se naopak z územního plánu vyjímá. Stavba je už realizována a je nadřazenou dokumentací (územním rozvojovým plánem) také zrušena. ZÚR ÚK po změně 10 E.1 nejsou v souladu s územním rozvojovým plánem.

10 / V kapitole vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace jsou na území Chodoun vymezeny prvky systému ekologické stability:

- NRBK12 / Stříbrný roh – Polabský luh
- RBC133 / Niva Obrtky
- RBK6 / Niva Obrtky – NRBK12

Jde o prvky tzv. k založení. RBC133 je vymezeno na území dvou sousedních obcí, oba ostatní prvky jsou jako VPO v územním plánu vymezeny.

11 / V kapitole stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře se rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se Chodoun týkají, byly uvedeny výše.

12 / V kapitole Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny se žádná nestanovují.

13 / ZÚR ÚK v kapitole vymezují plochy a koridory územních rezerv. Žádné z nich se netýkají území Chodoun.

14 / ZÚR ÚK v kapitole stanovují pořadí provádění změn v území. Obce Chodouny se netýká.

15 / V kapitole týkající se akceleračních zón nejsou žádné nadmístního významu vymezeny.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Chodoun (změna č. 3 územního plánu) je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

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

„Zpráva o uplatňování ÚP Chodouny za období (5/18–8/2025) obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP“ (pořizovatel: ÚÚP, Ing. Kamila Kloubská; určený zastupitel: Marie Cimrová, starostka obce) byla schválena dne 18. 2. 2026 usnesením č. 4/29/2026 zastupitelstva obce.

1. Zadání změny územního plánu

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou všechna katastrální území obce Chodouny (Lounky) a to s ohledem na aktualizaci zastavěného území a prověření územní studie krajiny a prověření všech regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, tak aby odpovídali legislativě v době vydání územně plánovací dokumentace a převedení dokumentace do jednotného standardu.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Zadání změny územního plánu č. 3 – přehled požadavků pořizovatele

1. Aktualizovat hranici zastavěného území.

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. 8. 2026.

2. Prověřit podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití, stanovit převažující účel využití a základní podmínky prostorového uspořádání, včetně ochrany krajinného rázu a souladu s novým stavebním zákonem.

Územní plán má stanoveny regulativy ve zde požadovaných parametrech. Podrobněji jsou rozpracovány pro plochy bydlení (SU). Podmínky využití plochy i podmínky prostorového uspořádání vyhovují i nové legislativě.

3. Prověřit u zastavitelných ploch minimální velikost stavebních pozemků dle konkrétní lokality s ohledem na urbanistickou strukturu; stanovit maximální zastavitelnost pozemků.

Územní plán obsahuje především zastavitelné plochy určené pro bydlení. Jsou zařazeny do ploch smíšených obytných všeobecných (SU). Pro tyto plochy, jejichž účel vymezení územní plán formuluje, jsou stanovena využití hlavní, přípustná, podmíněně přípustná a nepřipustná. Další regulativy, zejména prostorové, jsou pak individuálně stanoveny pro každou zastavitelnou plochu. Mezi těmito parametry je jak velikost stavebních pozemků, tak maximální zastavitelnost (hlavní stavbou). Tyto regulativy jsou dlouhodobě fixovány a není potřeba je měnit.

4. Zpracovat změnu ÚP na základě aktuálních podkladů a údajů o území.

Při zpracování změny ÚP byly použity aktuální podklady.

5. Provést úpravu případných nepřesností v platném ÚP.

Změnou územního plánu se napravují některé nedostatky jak v textové, tak grafické části. Všechny úpravy jsou ve výroku specifikovány a zde v kapitole i) odůvodněny.

6. Prověřit vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření v platném ÚP a v případě odůvodněné potřeby provést úpravy.

Veřejně prospěšné stavby byly prověřeny a byl vyjmut koridor VT.2 pro VPS technické infrastruktury – pro dvojité vedení 400 kV elektrického vedení.

7. Provéřit zapracování některých prvků z územní studie krajiny, anebo z územní studie veřejných prostranství.

Územní studie krajiny | Studie byla pro SO ORP Roudnice nad Labem zpracována v r. 2018 firmou Ekotoxa, s. r. o., a externími řešiteli. Studie formuluje cílovou vizi krajiny a dále komplexní návrh řešení z mnoha hledisek – ochrana a rozvoj hodnot, potřeby člověka v krajině, snižování ohrožení a předcházení rizikům v krajině atd. Na doplňujících průzkumech a rozborech je založena návrhová část studie, která zejména v kartách jednotlivých obcí uvádí, resp. doporučuje opatření v následujících tematických oblastech:

Urbanizace, sídla, krajina

Zde je zásadním zmiňovaným problémem prvek technické infrastruktury – elektrické vedení VVN 400 kV. To je třeba co nejcitlivěji začlenit do krajiny (?) – nejlépe by bylo nechat jej zcela zmizet, to ale svede jen David Copperfield...

Dále je zmiňován trend propojování Chodoun a Lounek, které je nežádoucí – ono ani není právě kvůli zmíněnému elektrickému vedení možné. Územní plán tedy tento požadavek respektuje.

Také se mj. doporučuje doplnit ozelenění v okrajových částech sídla, propojit zástavbu s krajinou prostřednictvím výškově gradované zeleně. To je obsaženo i ve výkresu N.2 – Výkres vymezení navržených změn ve využívání ploch. Tyto návrhy nejsou aktuálně do územního plánu akceptovány – jednak jde o liniové prvky, které mnohde vznikají samovolně (neobhospodařované pruhy orné půdy při plotech), jednak jsou plošně těžko vymezitelné a pokud ano, pak by vedly k záborům ZPF, navíc koncepčně jde o prvky „přípustné“ už v této konfiguraci územního plánu. Studie toto ozelenění navrhuje i kolem zastavitelných (dosud nerealizovaných) ploch, o jejichž konečné podobě není nic známo. Obvykle pro přechod do krajiny postačuje orientace zahradami s ozeleněním. Principiálně by také bylo možné vznést námitku, proč v hustě urbanizované krajině je nutné ves skrývat, maskovat zelení. O takové vizuální cloně by asi bylo možné uvažovat u výrobních areálů, a to ještě individuálně, ve směru exponovaných pohledů apod. Zkrátka tuto problematiku do územního plánu zatím nezpracováváme.

Vodní režim krajiny, retence vody v území, ohrožení povodněmi

Zde je uvedeno jen doporučení neumísťovat novou výstavbu do dráhy soustředěného odtoku. Změnou územního plánu se do těchto podmínek nezasahuje.

Ohrožení erozí

Studie konstatuje, že pro území obce byly vypracovány komplexní pozemkové úpravy, nenavrhuje ale nic zajímavého. Územní studie nenavrhuje žádné konkrétní opatření proti erozi. Proti větrné erozi doporučuje doplnit doprovodnou vegetaci (cesty a vodní toky). Tato opatření jsou už v územním plánu zapracována.

Ochrana přírody a biodiverzity

Toto je nejpodstatnější část studie, z ní plynou pro území Chodoun konkrétní podněty.

Studie vymezuje 19 hektarů ekologicky stabilnějších ploch a linií pro další zlepšení stavu (například remízky, lesy, revitalizace okolí toků, tvorba mokřadů, plochy pro agrolesnictví, sady, zahrady apod.). Graficky jsou tyto plochy a linie vyjádřeny ve dvou výkresech.

Nové ekologicky stabilnější linie (ESL – alej, ochranné zatravnění, linie dřevin a liniové remízky) jsou obsaženy ve výkresu N.3 Výkres jevů navržených na doplnění ÚAP. Těchto linií je navrženo poměrně velké množství, jde o meze, remízky apod. včleněné do bloků zemědělské půdy, event.

doprovod cest. Jde o podrobnosti, které územní plán nemusí řešit, jde spíše o způsoby hospodaření, členění bloků zemědělské půdy. Proto se těmito ESL změna územního plánu nezabývá.

Změna se naopak zabývá návrhem ekologicky stabilnějších ploch (ESP), který je obsažen ve výkresu N.2 Výkres vymezení navržených změn ve využívání ploch. Na území Chodoun se navrhuje následujících třináct ploch, které jsou zobrazeny i v připojeném obrázku.

ESP-232 historicky zde byla zeleň – vymezit ESP, doporučujeme vyčlenit místo pro biotop

ESP-233 potřeba doplnit ochrannou zeleň k toku

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

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

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

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

ESP-239 původně zde byla zeleň, potřeba doplnit ochrannou zeleň k toku

ESP-240 potřeba doplnit ochrannou zeleň k toku

ESP-241 ESP – ekologicky stabilnější plocha, vhodné vymezit někde v lokalitě

ESP-242 ESP – ekologicky stabilnější plocha, vhodné vymezit někde v lokalitě

ESP-243 ESP – ekologicky stabilnější plocha, vhodné vymezit někde v lokalitě

ESP-244 zde byly původně dřeviny / remízky

Osm ploch je zapracováno touto změnou do územního plánu. Pět ploch není v této podobě akceptováno (vyznačeny kurzívou a v obrázku červenou barvou):

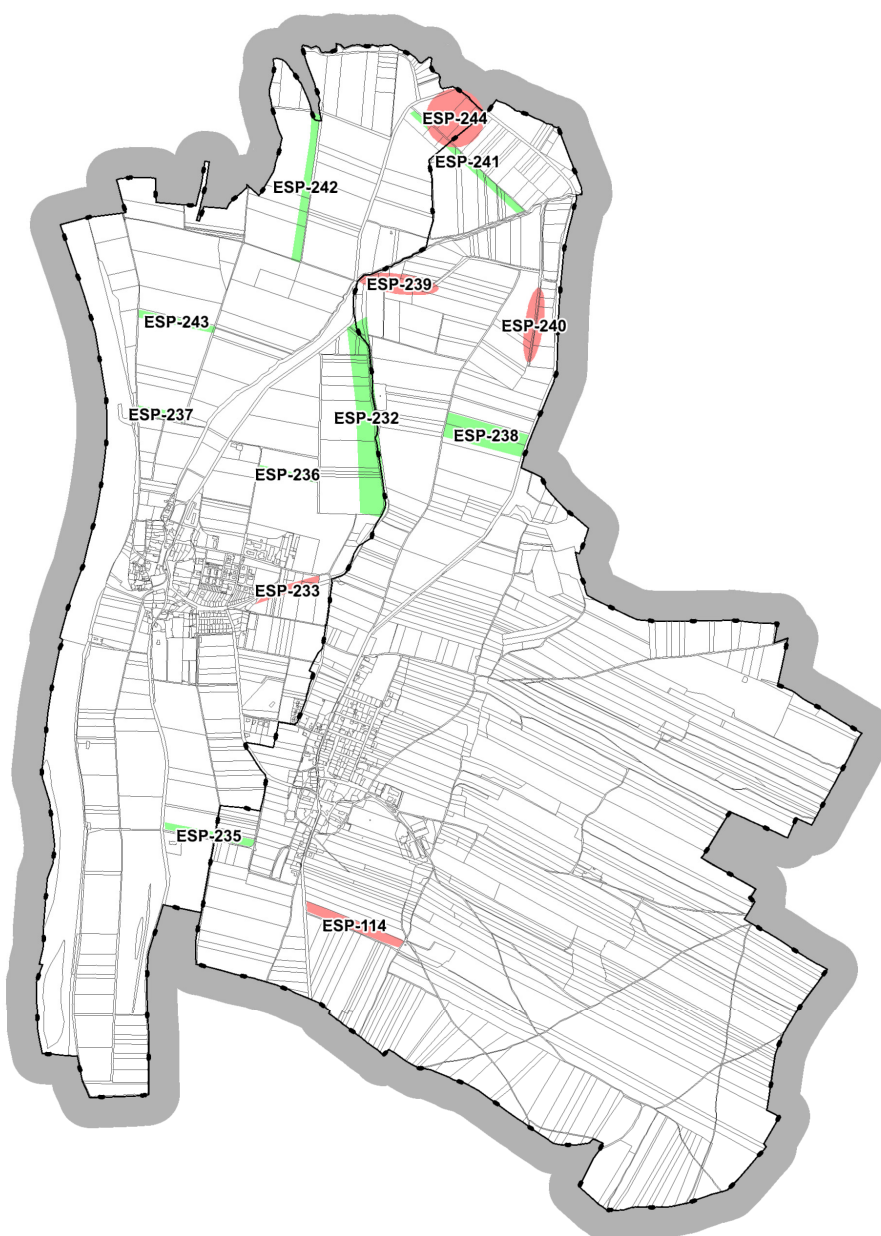
ESP 114 navrhuje plochu, pro agrolesnictví či jiný typ, i s přírodním biotopem. Tato plocha je v kolizi s vymezeným koridorem pro vysokorychlostní trať. Zřejmě by tato plocha dočasně mohla fungovat, zčásti i trvale, ale v případě realizace koridoru se v místě mohou změnit územní podmínky a návrh ekologicky stabilnějších ploch bude nutné přepracovat, upravit.

ESP 233 navrhuje doplnit zeleň k toku. V těchto místech je ale vodní tok zatrubněn (jde o tzv. vodozbav, nově nazýván i Záhorecká strouha, jejíž funkci převzal).

ESP 239 a ESP 240 navrhují doplnění zeleně k vodním tokům. Principiálně jde o liniovou zeleň, kterou územní plán coby interakční prvky obsahuje. Proto jsou tyto dvě ESP přidány jako návrhový interakční prvek.

ESP 244 připomíná, že v této lokalitě bývaly remízky, navrhuje je obnovit. Dle katastru nemovitostí jde o plochu chmelnic. To je sice plocha ekologicky také nestabilní (jako orná půda), nicméně silně specifická pro tuto oblast, mající své opodstatnění. Návrh zeleně by znamenal vynětí ze zemědělského půdního fondu, zásah, které se nezdá být opodstatněný. Změna územního plánu tuto plochu nezpracovává. Návrh zůstává k diskusi a k rozhodnutí zejména hospodařících majitelů.

Dále studie připomíná, že zelení (aleje, skupiny dřevin) by měly být doprovázeny polní cestou – to je koncepčně v územním plánu uvedeno.



Územní systém ekologické stability

Z hlediska územní studie krajiny je bez problémů.

Lesnictví

Z hlediska územní studie krajiny je bez problémů – územní plán navrhuje zvětšení lesíku pro lokální biocentrum.

Prostupnost krajiny

Tady územní studie navrhuje nemožné – navrhuje propojení ve směru na Libotenice a Hrobce... Obě obce se nacházejí západně za tokem Labe.

Rekreace a turistický ruch

Studie doporučuje podporovat vznik stravovacích a ubytovacích zařízení. Územní podmínky jsou pro to v územním plánu obsaženy.

Těžba nerostných surovin, sesuvná a poddolovaná území

Studie uvádí existenci plošně rozsáhlého ložiska nerostných surovin Černěves-Chodouny. Případná těžba by měla směřovat do dostatečné vzdálenosti od zástavby (nad 200 m). Podle § 122 lze záměry pro těžbu v nezastavěném území povolovat. Toto ale územní plán vylučuje. Těžba (otvírka) by měla projít standardním způsobem změny územního plánu, vymezením plochy těžby, projednáním atd. Jde o velký zásah do života obce (prašnost, hluk, doprava apod.) a nestačí paušální vymezení dvouseťmetrovou hranicí.

Brownfields, znečištění a kontaminace

Brownfield se v obci nenacházejí, žádná opatření se nenavrhují. Znečištění, kontaminace se řeší s ohledem na koncentraci rizikových prvků v zemědělské půdě – problematika je mimo dosah územního plánu.

Územní studie veřejných prostranství | Studie není aktuálně dokončena, není do územního plánu aplikována.

8. Zachovat a zajistit logickou návaznost územního plánu na územní plány okolních obcí.

Změnou územního plánu je zachována návaznost na územní plány sousedních obcí – nedochází ke změnám v plochách ležících na hranici s okolními obcemi.

9. Provéřit a případně navrhnout prvky regulačního plánu.

Je prověřeno a dále komentováno v bodě 22, jenž se prvků regulačního plánu také týká.

10. Doplnit regulace do zastavěného území, zejména pak u ploch, které byly zastavitelné a po aktualizaci budou součástí zastavěného území, doplnit některé regulace např. minimální velikost pozemku vzniklého dělením, či scelováním uvnitř zastavěného území

Zpětně doplňovat regulativy u některých ploch, které byly v minulosti převedeny do zastavěného území není patrně vhodné. Plochy byly realizovány tak, že splnily tehdejší regulativy zastavitelných ploch. Vlastně jde jen o jednu soustředěnější lokalitu šesti pozemků při severním okraji sídla Chodouny. Touto změnou se do stavových ploch převádí jediný rodinný dům. Nezdá se v podmínkách Chodoun být opodstatněné členění jejích malých sídel na nějaké další části s odlišnými regulativy (podtypy funkčních ploch?, vymezení lokalit?).

Pokud jde o velikosti pozemků v zastavěném území: Zastavěné území obou sídel je velmi dobře využito, poměrně hustě zastavěno. Nachází se tam poměrně málo rozsáhlejších pozemků (v některých okrajových pozicích, ale také třeba větší dvory v centru), které by bylo možné zahustit případnou dostavbou. Takové větší využití zastavěného území by bylo spíše příhodné s ohledem na ochranu okolní krajiny – pokud budou náležitě splněny obecné podmínky kvalitního bydlení (dopravní dostupnost, dostatek zeleně, dostatek ploch schopných vsakování srážkové vody, oslunění, kvalita veřejných prostranství, resp. uličních profilů apod.). Rozhodně by šlo o jednotlivé případy (například výstavbu výměnků na pozemku rodinného domu), které je nutné posuzovat individuálně. Takové rozdělení pozemků by bylo možné až na poměrně malé parcely – vždyť jen v pěkné ortogonální zástavbě v centru Chodoun jsou pozemky nedosahující ani 400 m² a v centru Lounek dokonce některé jen málo převyšují 200 m² a přesto vytvářejí kvalitní prostředí návsí. Ani novodobá zástavba (například rodinné domy u „sídlíště“ v Lounkách) nemá často příliš velké pozemky – i jen mezi 600 a 700 m².

Jiná je situace v zastavitelných plochách, kde v době tvorby územního plánu bylo za minimální plochy nových parcel považováno 800 m². Územní studie pro plochy Z.C1 a Z.C22 dokonce vymezovaly pozemky ještě větší: od 900 do 2 000 m² s průměrem kolem 1 100 m². Rozvolněnější zástavba tak mohla být protikladem zmíněných hustých poměrů v centrech sídel. V některých obcích se jako minimální pozemek stanovovalo 1 200 m² s tím, že to zajišťuje venkovský charakter obce. Chodouny jsou opravdu venkovským sídlem, nemají charakter sídla příměstského (kupříkladu Vědomice jsou už téměř čtvrtí Roudnice nad Labem, a přesto se zde v nových čtvrtích vymezují pozemky kolem 1 100 m² a větší). Stojí tedy za úvahu, jestli nezrevidovat v Chodounech náhled na velikost parcel, od vydání územního plánu uběhlo několik let, změnily se ekonomické podmínky případných stavebníků, změnil se ceny stavebních prací, změnil se preference. Ač je to jednoduchý parametr pozemků v zastavitelných plochách, nelze rozhodnutí o něm ponechat na projektantovi, často jde o rozhodnutí zastupitelstva o budoucí vizi obce, a to ještě diferencovaně v jednotlivých jejích částech. V této „malé“ změně, pořizované kvůli jedné zastavitelné ploše, není na takové koncepční změny prostor.

11. Zvážit etapizaci výstavby na zastavitelných plochách, zejména s ohledem na kapacitu kanalizace; některé plochy případně podmínit navýšením kapacity ČOV.

Zastavitelné plochy byly vymezeny územním plánem v roce 2014, přičemž v mnohém převzaly rozvojové plochy z předchozí územně plánovací dokumentace. Etapizaci územní plán nestanovil. K té dochází přirozenou cestou, k zástavbě dochází v zastavitelných plochách, které mají dopravní obsluhu, jsou napojitelné na sítě apod. Dodatečně určovat etapizaci se nezdá být vhodné. Pokud jde o kapacitu kanalizace, resp. čistírny odpadních vod, pak tou jsou jednotně postiženy všechny rozvojové plochy. Aktuálně nedochází k žádné hromadné (developerské) výstavbě a každý záměr je individuálně posuzován a připouštěny jsou alternativní řešení (bezodtokové jímky, domovní čistírny apod.). Kapacitu čistírny odpadních vod by Severočeská vodárenská společnost měla za přispění napojených obcí Chodouny a Černěves zkapacitnit do roku 2031. Nedá se předpokládat, že by do té doby byl zájem na nějaké hromadné výstavbě velkého počtu domů. Jednotlivé domy tedy budou nejspíše alternativně řešeny a podmíněním navýšení kapacity ČOV, které je de facto obecné, nebudou v územním plánu konkrétní lokality zatíženy.

12. Zpřesnit VRT v územním plánu na dané měřítko, případně další zpřesnění na základě nových informací bude možné po konzultaci se Správou železnic

V době zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu nejsou dostupná žádná zpřesnění koridoru. Koridor je ponechán v územním plánu bez úprav.

13. Provéřit možnosti zlepšení prostupnosti území včetně nových komunikací, obnovení polních cest a doprovodné zeleně.

Obě katastrální území Chodoun prošla zpracováním komplexních pozemkových úprav, na základě plánu společných zařízení byly zřízeny účelové komunikace. Jejich síť je tedy prověřena, je dostatečná, nové cesty územní plán nenavrhuje. Doprovodná zeleň je koncepčně podél cest požadována.

14. Chránit všechny remízky, meze a plochy lesa v intenzivně zemědělsky využívané krajině.

Změna územního plánu neobsahuje žádný záměr, který by situaci mimolesní zeleně zhoršoval – naopak jsou zapracována některá doporučení z územní studie krajiny, viz výše.

15. Chránit nej kvalitnější zemědělské půdy (BPEJ I–III) před nepřiměřenými zábory pro nezemědělské využití a zajistit jejich správné obhospodařování.

Správné obhospodařování územní plán nezajistí, ten pouze může směřovat (je-li to možné) k ochraně kvalitních půd. Touto změnou se vymezuje jen zastavitelná plocha Z.L21, která je situována na půdách s třídou ochrany 4. Tento požadavek zadání je tedy plněn.

16. Respektovat základní koncepci rozvoje obce, upravit či doplnit dle aktuálních potřeb.

Základní koncepce rozvoje obce je petrifikována územním plánem, změnou se nemění.

17. Doplnit slovník pojmů a seznam použitých zkratk (ty pojmy, které nemají jednoznačné obecné vysvětlení).

Projektant předpokládá, že v územním plánu nejsou užity pojmy, jejichž význam by nebyl obecně znám. Výroková část územního plánu byla prověřena také z hlediska výskytu zkratk. Zkratky byly buď nahrazeny doslovným přepisem, anebo byly tímto přepisem doprovozeny. V textu tak zůstávají zkratky, jejichž význam plyne z kontextu kapitoly (ÚSES, LBC, LBK atd.), nebo které jsou obecně užívány (IČ = identifikační číslo, V = volt, kV = kilovolt). Slovník použitých pojmů a zkratk tedy není vypracován.

18. Zapracovat veškeré požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace – Aktualizace ZUR ÚK, PÚR ČR, ÚRP; řádně zdůvodnit vztah návrhu k těmto dokumentům.

Uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou dokumentací je provedeno a v příslušných kapitolách odůvodnění komentováno.

19. Zapracovat regulace z územní studie veřejných prostranství

Územní studie veřejných prostranství není aktuálně dokončena, neslouží jako podklad této změny územního plánu.

20. Provéřít možnost zlepšení prostupnosti území zejména ve vztahu k sousedním obcím.

Prostupnost území už byla komentována výše, v bodě č. 13. Pokud jde o dopravní vazby k sousedním obcím, ty jsou dobré, územní plán, ani takto změna žádný nový záměr v tomto smyslu nenavrhují.

Chodouny sousedí s následujícími obcemi: Černěves – zásadní propojení zajišťuje silnice II. třídy č. 240, dále z Lounek je spojení silnicí III/24055 a trasovány zde jsou i další dvě účelové komunikace – jedna poli, jedna při Labi. Kyškovice – obě obce spolu sousedí jen lesními pozemky, propojení zajišťují lesní účelové cesty. Vrbice (vč. místní části Vetlá) – část společných hranic tvoří silnice II/240 a dále jsou území propojená několik účelovými cestami (jedna z nich, současně značená cyklotrasa č. 3124, je aktuálně využívána jako objízdná trasa v době uzavření mostu přes Labe v Roudnici n. L.). Polepy (vč. místní části Okna) – tato sousední obec je přístupná především díky silnici II/240, na niž se zde napojuje i od Lounek III/24055, polnosti jsou propojeny účelovými cestami, zejm. v oblasti Oken, zatímco samotné Polepy jsou účelovými cestami hůře dostupné, kvůli toku Úštěckého potoka. Křešice – s Chodouny sousedí jen krátkou hranicí, kterou zde překonává značená cyklistická trasa Labská.

21. Při zpracování změny se projektant zaměří na: charakter sídla, urbanistickou strukturu a prostorové vztahy v obci. Specifika typologie zástavby, strukturu veřejných prostranství. Formy a návaznosti zástavby na krajinné prostředí, její otevřenost, dochované průhledy, historické krajinné vazby a limity dané geomorfologií.

Změna územního plánu řeší jen velmi dílčí problematiku – konkrétně vymezení plochy pro dva rodinné domy. Plocha navazuje na zastavěné území a v tomto kontextu jsou pro ni určeny základní prostorové regulativy. Ostatní zde jmenované parametry jsou předmětem územního plánu jako takového.

22. Využití prvků regulačního plánu k upřesnění podmínek využití území (výšková hladina, uliční čára, orientace objektů, veřejná zeleň, limity oplocení).

Územní plán podrobnosti regulačního plánu zásadně nesmí obsahovat, ledaže si zastupitelstvo přeje, aby je obsahoval. Jde tedy o jakéhosi kočkopsa. Na jedné straně má být územní plán koncepčním materiálem (tedy otevřeným, flexibilním, relativně volným), současně jsou tlaky, aby byl prováděcím předpisem a zpracovával množství dílčích změn. Má tedy být vyjádřením koncepce na mnoho let dopředu, ale současně se podle něj má rozhodovat ve velkých detailech – a rozhoduje se nejlépe, když je vše do mrtvé zregulováno. A tak prvky regulačního plánu nahrazují určitou „nekompetentnost“ stavebních úřadů, které se pohybují

v technicistních sférách poněkud vzdálených např. charakteru území. Není vhodné a ani prakticky možné, aby všechny rozvojové plochy, a snad i celé zastavěné území, byly rozkresleny v podrobnosti regulačního plánu (parcelace, resp. podmínky pro vymezení a využití pozemků, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu, umístění staveb, stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků atd. atd.). Zcela jistě by poměrně často docházelo k požadavkům na změnu/úpravu těchto podrobných parametrů, a tedy ke změně celého územního plánu. Byl proto zvolen kompromisní přístup, který pouze ve verbální rovině reguluje nejpodstatnější prvky, které markantně působí při vytváření prostředí sídel. Tyto prvky jsou aplikovány jen v plochách bydlení (SU), které jsou ale nejdůležitější a pokrývají podstatnou část obou sídel. Týká se to jak zastavitelných ploch (především), tak zastavěného území, které je sice do značné míry stabilizováno, ale i v něm dochází k přestavbám, transformacím atd. a některé dopady do veřejného prostranství (kupříkladu ploty, ano, marginálie) by měly být ohlédány. Pro zastavěné území je třeba regulativy použít *přiměřeně*. To znamená v rozsahu odpovídajícím povaze a cíli upravované situace. Použití se tedy v míře vhodné. (Příkladem budiž třeba toto: Dům v zastavěném území má nevhodnou krytinu střechy, není v souladu s regulativy. Pokud dojde k poničení části střechy, je možné ji opravit totožným materiálem. Pokud by dům procházelo podstatnou přestavbou, když je původní střecha stržena, pak nová musí odpovídat regulativům. Obdobně je třeba s barvou fasády a dalšími regulativy.)

23. Při zpracování změny bude respektován JEV 082a na vymezeném území, tato informace bude součástí textové a grafické části odůvodnění územní plánu

Jev 082a ve vyhlášce č. 157/2004 Sb. už neexistuje. V předchozí vyhlášce č. 500/2006 Sb. byl jev 082a vyčleněn pro elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území. V datech ÚAP je ve vrstvě T_sdel_objekt_OP_p zaneseno OP objektu na elektronickém komunikačním zařízení – zájmové území elektronických komunikací. Tímto se zpracovává do koordinačního výkresu.

24. Do ÚPD budou doplněny obecné principy pro OZE a stavby ve veřejném zájmu

Změnou územního plánu jsou do územního plánu aplikovány principy pro umísťování předmětných staveb pro výrobu, případně i uchovávání elektrické energie. Základní přístup je tento:

V zastavěném území, respektive v zastavitelných plochách, lze fotovoltaiku umísťovat jen na stavby (budovy), tedy zejména na střechy, případně fasády. Tato deklarace je ovšem nadbytečná, neboť toto připouští přímo stavební zákon v § 144a v odst. 2: „Stavbu výroby elektřiny využívající energii slunečního záření lze umístit na stávající stavby, nevylučuje-li to regulační plán.“

V plochách výroby (zde VU) nejsou pro umísťování fotovoltaiky ani bateriových úložišť žádné limity. Pokud je pod fotovoltaikou zachována zeleň, pak nemá vliv na výpočet koeficientu zeleně (viz § 144a odst. 1 stavebního zákona).

Jiná je situace v nezastavěném území. Výrazným prvkem v krajině bude trasa vysokorychlostní železnice, pro niž je v územním plánu vymezen koridor CNŽ.ŽD1. Tento koridor výrazně rozděluje krajinu, vytváří novou hranici, respektive do určité míry potvrzuje morfologické členění. Na západ od koridoru se nachází údolní niva Labe, na východ od koridoru jakási „náhorní plošina“ (jde o cca čtyřmetrový výškový rozdíl).

Údolní nivu Labe je třeba chránit z několika důvodů, jejichž *veřejný zájem převažuje nad zájmem využití území pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů* (případně její akumulaci/skladování). Především jde o významný krajinný prvek ze zákona (§ 3 odst. 1 b) zákona č. 114/1992 Sb.), převažuje zde ochrana přírody a krajiny. Dalším argumentem je ochrana zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. Krajinu obce z podstatné části pokrývají plochy pro zemědělské hospodaření (plochy AU a AX). Tyto plochy jsou z 45 % rozlohy vymezeny na půdách s I. a II. třídou ochrany (z nich jde z 95 % o třídu první). Ale i ostatní

plochy mají výrazný hospodářský význam – jsou zainvestované, vybavené odvodňovacími, resp. závlahovými systémy, jsou intenzivně obhospodařovány (včetně náročných plodin – zeleniny, chmelu apod.). Území je dobře vybavené účelovou cestní sítí, vznikají zde nové provozy na zpracování zemědělské produkce (mrkvárna). Je zcela primární údolní nivu nadále využívat historicky ověřeným způsobem. Na druhou stranu je blízkost vodního toku Labe i limitem, který brání ve využití některých ploch, které jsou zahrnuty do záplavových území (včetně aktivní zóny). Údolní niva je současně velmi urbanizovaným územím, jsou zde rozložena dvě sídla multifunkčního charakteru, která jsou zatížena nadmístními trasami dopravní a technické infrastruktury a je ve veřejném zájmu maximálně zachovat a rozvíjet venkovský charakter sídel, jejich krajinný ráz a nezatěžovat prostředí dalšími antropogenními technicistními prvky a provozy. Proto územní plán vylučuje v této části řešeného území obce umisťovat fotovoltaické elektrárny, jakož i kontejnery bateriových úložišť elektrické energie.

Pro případný rozvoj těchto energetických staveb a zařízení je možné využít plochy východně od koridoru, plochy, které nemají bezprostřední kontakt s obytným prostředím sídel a nejsou zatíženy výše zmíněnými limity.

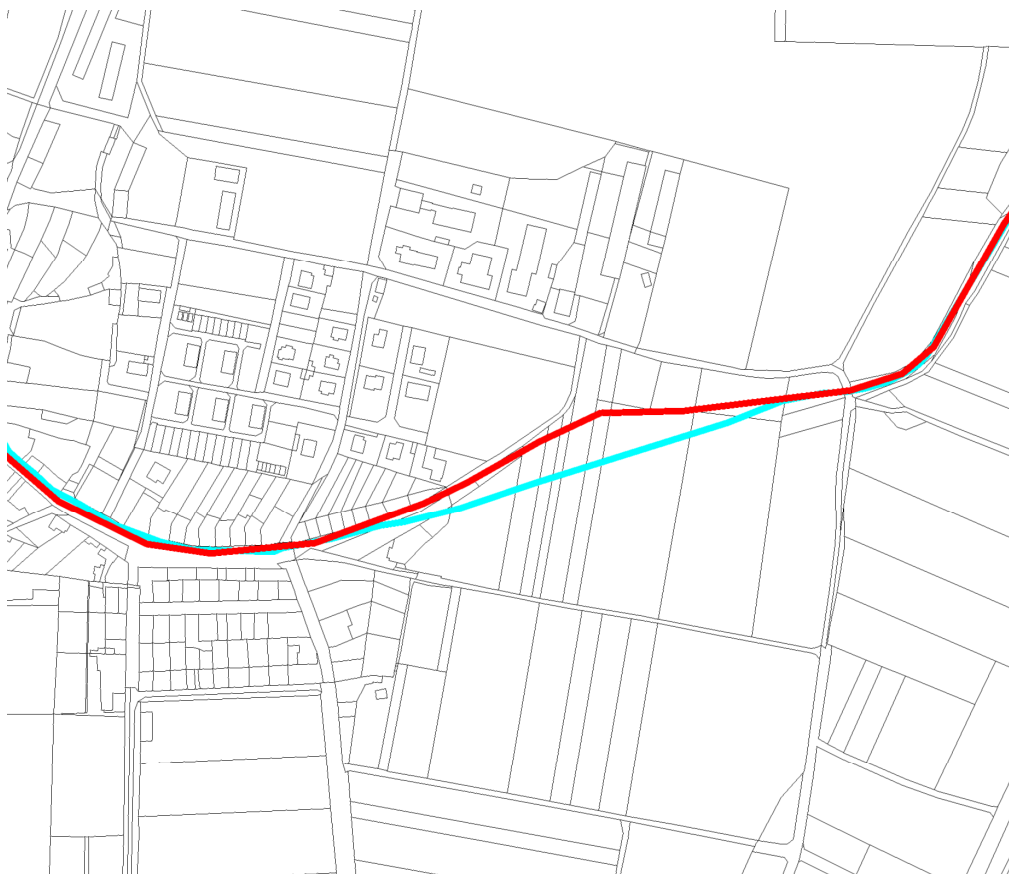
25. Prověření podaných podnětů:

Lokalita č. 2 – Lounky 111/1

Provéřit změnu funkčního využití části pozemku z ploch zemědělských na plochy bydlení pro 2 RD každý o 1 000 m², směrem do krajiny ponechat plochy zemědělské, respektovat limity využití území, prověřit doplnění prvků regulačního plánu, dopravně napojit, respektovat ÚSK a vodozbav

Požadavek se týká pozemku č. 111/1, který má výměru 4 470 m². Z této rozlohy je požadováno vymezit pro zástavbu rodinnými domy cca 2 tisíce m². Pozemek má ale nepravidelný tvar, proto i zastavitelná plocha SU je vymezena nepravidelně. Na severu reaguje na parcelní hranice okolních pozemků a poté se zalamuje k jihu, kolmo na komunikaci. V severní partii je vymezena tak, aby měla šířku cca 25 m, což dobře umožní umístění rodinného domu. Rozdělení plochy na dva pozemky bude věcí až projektové dokumentace. S předmětnou parcelou bylo třeba řešit i pozemky sousedící. Na severu je to pozemek č. 398/1 (ostatní plocha/ostatní komunikace podle katastru nemovitostí). Samotná komunikace je v územním plánu vymezena jako veřejné prostranství PU – k němu pak byla touto změnou přidáno rozšíření pozemku v jižní části (v ÚP jako plocha AX) coby plocha PU. Stejně tak i na jihu byla přilehlá komunikace (dosud lokalizovaná v nezastavěném území, kde nejsou účelové cesty explicitně vyjádřeny) vymezena jako veřejné prostranství (určené pro umístění místní obslužné komunikace). Územní plán neprojektuje detaily, a tak i například rozšíření komunikace nebo zřízení obratiště bude věcí projektové dokumentace – tato nezbytná dopravní infrastruktura je možná v plochách SU.

Určitým limitem ve využití předmětných pozemků se jeví trasa vodního toku. V zeměpisných mapách je totiž čárkovanou čarou zakreslen zatrubněný vodní tok, jehož trasa odpovídá modré lince na připojeném obrázku. Obrázek zachycuje dva vodní prvky, které jsou obsaženy v datech ÚAP. Modře je uvedena Záhořecká strouha (která má ale historickou trasu zcela jinde) neboli také jmenovaná jako vodozbav. Červeně je pak tzv. vodozbav. V inkriminovaném místě se trasy obou (vlastně totožných prvků) liší. Modrá linka prý znázorňuje povrchové vody – žádný povrchový tok se zde ale nenachází. Červeně, v kontaktu se zástavbou, je vodozbav zatrubněný. Tato trasa vede mimo předmětné pozemky a jejich využití se jí nelimituje.



- zařízení protipovodňové ochrany / tzv. vodozbav,
který při velkých deštích odvádí vodu z polí do Labe
- útvar povrchových tekoucích vod / Záhorecká strouha

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Návrh zadání změny č. 3 ÚP Chodouny vznikl na základě podaných podnětů na změnu územně plánovací dokumentace. Cílem této změny proto je podněty vyhodnotit a případně zapracovat do změny č. 3 ÚP Chodouny. Celkem bylo podáno 2 podnětů na změnu územně plánovací dokumentace. Dalším účelem změny je celková aktualizace územního plánu a oprava chyb. Územní plán je třeba dát do souladu s některými novými poznatky a dokumenty a stavem území. Některá opatření budou na tomto základě znovu prověřena a případně upravena dle aktuálního stavu. Aktualizována budou například katastrální data, vymezení zastavěného území, zastavitelné plochy budou aktualizovány dle aktuálního průběhu jejich zástavby a podobně.

Do územního plánu je podle zadání – viz požadavek č. 25 – zapracován už jen jeden podnět, tj. vymezení zastavitelné plochy pro 2 rodinné domy v Lounkách. Jde o lokalitu č. 2 ve zprávě o uplatňování.

Podnět vymezený u části Chodouny – lokalita č. 1 na parcele č. 67/13 – by představoval přílišný zásah do krajiny – takto byla vyhodnocena už ve zprávě o uplatňování a do zadání už nebyla oprávněně promítnuta.

Dále zde uvedené požadavky jsou předmětem výše uvedených bodů, kde jsou uvedeny i komentáře a odůvodnění.

Změna si rovněž klade za cíl zvýšit důraz na krajinu a zaměřuje se na krajinné problémy na území obce, z nichž některé nebyly v aktuální ÚP příliš řešeny. Toho bude docíleno zejména zapracováním územní studie krajiny SO ORP Roudnice nad Labem vydané v roce 2018 do územního plánu. Krajinné prvky navržené v rámci tohoto dokumentu budou do územního plánu zapracovány. Změna č. 3 ÚP Chodouny tak vytvoří podmínky pro zlepšení kvality krajiny

na území obce Chodouny. V souvislosti s krajinou je rovněž třeba aktualizovat údaje a znovu prověřit oblasti těžby štěrkopísky, které se na území nacházejí.

Územní studie krajiny je touto změnou územního plánu zapracována, tedy alespoň v návrhových plochách (tj. bez liniových prvků, které mají být nejprve začleněny do ÚAP). Vše je komentováno výše v bodě 7.

Pokud jde o ložiska nerostných surovin: Na území Chodoun se nacházejí čtyři nevýhradní evidovaná ložiska nerostných surovin – štěrkopísky – se společným názvem Černěves-Chodouny. Jako limit rozvoje jsou uvedena v koordinačním výkresu. Územním plánem jsou (v souladu s § 15 horního zákona) chráněna, resp. až poslední změnou územního plánu byl zapracován koridor železnice ŽD.1, který vede přes dvě z těchto ložisek. Na druhou stranu nelze automaticky uplatnit § 122, který povoluje záměry na těžbu v nezastavěném území. V územním plánu je dlouhodobě těžba vyloučena z ohledem na další veřejné zájmy – ochranu zdraví, přírody a krajiny a krajinného rázu, lesa. Nyní je nadřazeným veřejným zájmem i trasa dopravní infrastruktury – a to nejen zmíněné trasy vysokorychlostní železnice, ale v souběhu s ní je možná i přeložka nadřazené silnice II. třídy (třebaže tento záměr ještě není definitivní – zatím existuje ve variantách a do nadřazené dokumentace zatím není promítnut).

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Pořizovatel předpokládá, že změna nebude mít vliv na udržitelný rozvoj území, ptací oblasti či evropsky významné lokality. Vzhledem k povaze změny, která nezakládá rámec pro posuzování vlivů na životní prostředí, se uplatnění požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nepředpokládá. Změna je situována mimo hranice evropsky významných lokalit (EVL) NATURA 2000 a ptačích oblastí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 14. 10. 2025, č. j. KUUK/147838/2025, MURCE/49081/2025 ze dne 16. 10. 2025 vydal stanovisko k Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Chodouny obsahující Návrh zadání změny č. 3 podle § 89 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, resp. stanovisko podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Na základě obsahu Návrhu zadání změny č. 3 ÚP Chodouny a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s následujícím závěrem: „**změnu č. 3 územního plánu Chodouny není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí**“.

Posouzení vlivů na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

2. Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky na způsob zpracování ÚPD

1. Obsahový standard bude odpovídat příloze č. 8 stavebního zákona
2. Grafická část územního plánu bude vyhotovena dle jednotného metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“

ÚPD bude zpracováno takto:

1. Textová i grafická část ÚPD ve formátu PDF
2. Elektronickou verzi ve strojově čitelném formátu

a) data budou předána dle obecných požadavků na digitální zpracování vektorových dat dle Standardu MMR a to v rozsahu přílohy č. 7–14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán v jednom tištěném vyhotovení a v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu (nejlépe ve formátu *.pdf). Obdobně platí pro případné opakované veřejné projednání.

Výsledná změna územního plánu bude odevzdána ve třech vyhotoveních, spolu se čtyřmi datovými nosiči (data a jejich náležitosti jsou uvedeny výše).

Změna územního plánu bude zpracovávána v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu.

ÚPD bude obsahovat

Textovou část

Grafickou část:

a) Výkres základního členění území 1 : 5 000

b) Hlavní výkres 1 : 5 000

c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění ÚP bude obsahovat

Textovou část

Grafickou část:

a) Koordinační výkres 1 : 5 000

b) Výkres širších vztahů 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000

c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

V případě potřeby může změna územního plánu obsahovat další výkresy či schémata.

Úplné znění – pro potřeby nabytí účinnosti změny územního plánu

Úplné znění obsahuje textovou a grafickou část.

Další požadavky

Všechny výkresy grafické a textové části budou opatřeny tímto záznamem o účinnosti:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Změnu č. 1 Územního plánu Chodouny vydalo	Zastupitelstvo obce Chodouny
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování
Oprávněná úřední osoba	Ing. Kamila Kloubská
Funkce	Vedoucí oddělení úřadu územního plánování
Razítko a podpis	

Mnohé z požadavků zde uvedených jsou součástí legislativy, není tedy nutné je znovu uvádět. Relevantní jsou počty výtisků pro jednotlivé etapy pořízení změny územního plánu, resp. úplného znění. Bude plněno

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, ze dne 14. 10. 2025, č. j. KUUK/147838/2025, MURCE/49081/2025 ze dne 16. 10. 2025 vydal stanovisko k Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Chodouny obsahující Návrh zadání změny č. 3 podle § 89 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, resp. stanovisko podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Na základě obsahu Návrhu zadání změny č. 3 ÚP Chodouny a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s následujícím závěrem: „změnu č. 3 územního plánu Chodouny není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

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 § 10g 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

V územním plánu dochází k těmto změnám:

1. V kapitole A1. Vymezení zastavěného území se uvedené datum mění na „1. 8. 2026“.

2. V kapitole A2. Základní koncepce rozvoje území obce se zkratka ÚAP nahrazuje slovy „územně analytických podkladech“. Vysvětluje se tak (eliminuje) zkratka laikům nesrozumitelná. (Co jsou územně analytické podklady jim ale nesrozumitelným tak jako tak zůstává.)
3. V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se v části Chodouny mění rozloha u plochy Z.C1. Zčásti jde o změnu plynoucí z převodu části zastavitelné plochy do ploch stavových, zčásti šlo o chybné údaje.
4. V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se v části Lounky mění rozloha ploch Z.L6 a Z.L20, které jsou z části realizovány a převedeny do stavu. Dále se přidává do tabulky další řádek s plochou Z.L21. Tím se splňuje požadavek zadání – viz kapitolu e) Vyhodnocení souladu se zadáním (...), konkrétně jde o bod 1. b), kde je požadavek uveden pod číslem 25.
5. V kapitole A3.d Vymezení systému sídelní zeleně se u plochy K.C5 za zkratku PUPFL do závorky dává její vysvětlení „pozemky určené k plnění funkcí lesa“. Tedy vysvětlení to není, pouhý přepis...
6. V kapitole A4.b Technická infrastruktura v oddílu Energetika se vypouští text týkající se koridoru CPZ.E10b. Jde o už realizovanou stavbu – koridor pro ni i VPS se vypustil také z nadřazené dokumentace, z územního rozvojového plánu.
7. V kapitole A4.b Technická infrastruktura v oddílu Energetika se přidává text zabývající se možností umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a akumulačních zařízení. Jde o požadavek v zadání uvedený pod číslem 24 – viz kapitolu e) Vyhodnocení souladu se zadáním.
8. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v tabulce věnované zastavitelným plochám v Chodounech u plochy Z.C2 nahrazuje kód SO kódem SU – jde o opomenutí úprav provedených v minulé změně územního plánu (standardizace a překódování ploch). U plochy Z.L11 se zkratka MOK nahrazuje plným zněním (místní obslužné komunikace). U ploch v Lounkách se přidávají údaje o dopravní obsluze nově vymezené zastavitelné plochy Z.L21. Plocha je obsloužena ze severu i jihu stávající cestní sítí – v severní části má charakter místní obslužné komunikace, v jižní pak jde o součást účelových cest, kde se příslušná část u zastavitelné plochy mění na místní obslužnou komunikaci.
9. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu Pěší a cyklistická doprava zastavitelné plochy C1 a C2 přejmenovávají na Z.C1 a Z.C2 – jde o opomenutí, zastavitelné plochy se přejmenovávaly předchozí změnou územního plánu (převod do jednotného standardu).
10. V kapitole A5.b Územní systém ekologické stability se v první větě vysvětluje zkratka ZÚR – jde o eliminaci (méně srozumitelných) zkratk. Dále se mění kódová označení prvků regionálního a nadregionálního systému ekologické stability, tak jak je provedly ZÚR ÚK svou 10. změnou. U jednoho biocentra se také podle ZÚR mění kategorizace funkčnosti. Dále se na závěr části o interakčních prvcích vkládá text, jímž se do územního plánu zapracovávají ekologicky stabilnější plochy (ESP). Jde o návrhy převzaté z územní studie krajiny, které směřují k větší diverzitě a ekologické stabilitě. Zapracování územní studie požadovalo zadání této změny územního plánu – viz kapitolu e) Vyhodnocení souladu se zadáním (...) v bodě č. 7.
11. V kapitole A6 v oddílu Stanovení podmínek pro využití ploch se vypouští druhý odstavec a nahrazuje novým textem, který stanovuje podle § 122 stavebního zákona, které stavby a zařízení se v nezastavěném území vylučují. Jednak jde o těžbu nerostných surovin – to už je v územním plánu zakotveno, projednáno. Nově se přidávají některé stavby a zařízení technické infrastruktury související s obnovitelnými zdroji energie. Jde o tematiku, jejíž řešení požaduje zadání této změny územního plánu. Více viz v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním v požadavku č. 24.

12. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) v podmínkách prostorového uspořádání přidává nová zastavitelná plocha Z.L21. Omezení jejího využití (max. 2 rodinné domy) plyne jednak ze zadání (požadavek č. 25), jednak z dalších regulativy týkajících se velikosti pozemků. Zastavitelnost hlavní stavbou (rodinným domem) je stejná jako u některých dalších zastavitelných ploch.
13. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) přidává text obsahující prvky regulačního plánu. Tento požadavek pochází ze zadání – viz požadavky č. 9 a č. 22.
14. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Občanské vybavení sport / OS v přípustném využití vypouští text, který reguloval podmínky využití v ploše koridoru CPZ.E10b. Koridor se z územního plánu vyjímá. Plocha OS do ochranného pásma elektrického vedení nezasahuje.
15. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se vypouští plocha Energetika / TE. Tato plocha (koridor) byla vymezena účelově pro vedení VVN 400 kV Výškov–Babylon. Tato stavba už je realizována a koridor je jako už bezpředmětný z územního plánu vypuštěn. Příslušné pozemky byly zařazeny do ploch, které byly uvedeny i v přípustném využití koridoru mimo samotnou stavbu.
16. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v ploše Výroba všeobecná / VU koridor CNZ.ŽD1 přejmenovává na CNZ.DD1 – jde o uvedení do souladu s nadřazenými ZÚR ÚK.
17. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v oddílu Podmínky prostorového uspořádání vypouští text, který uváděl některé parametry staveb, které už nemůže řešit územní plán. Touto změnou se ale některé prvky regulačního plánu aplikují, a tak je tento text bezpředmětný.
18. V kapitole A7 Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se provádějí tyto úpravy:
 - a) V prvním odstavci se vypouští odkaz na paragraf stavebního zákona, který už není platný (nový stavební zákon).
 - b) VD.1a a VD.1b se slučují do jedné VPS s textem „cyklotrasa Labská stezka“. Původní rozdělení na dva úseky vyplývalo ze ZÚR ÚK, kde část z Lounek na sever do Křešic byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba (skladba povrchů a typ cest je jiný než od Lounek na jih). VPS byla ale ze ZÚR ÚK vyjmuta a tento relikt rozdělení v územním plánu zůstal i s odkazem na VPS C1, kterou už ZÚR neobsahuje. Uvedením do souladu s nadřazenou dokumentací se tento odkaz vynechává, neplatí i důvod pro rozdělení cyklotrasy na dvě části. Celá v územním plánu jako VPS zůstává, ale s jedním označením.
 - c) Označení VD.ŽD1 se nahrazuje kódem VD.DD1 – takto byl koridor přeznačen v 10. změně ZÚR ÚK.
 - d) Vypouští se oddíl Technická infrastruktura a veřejně prospěšná stavba VT.2, neboť jde o už realizovanou stavbu, vypouští se tedy i koridor CPZ.E10b.
 - e) U veřejně prospěšného opatření VN.2 se slovo ČOV nahrazuje textem „čistírny odpadních vod“, což směřuje k eliminaci zkratk, jež by vyžadovaly vysvětlení či sestavení slovníku zkratk.
 - f) U veřejně prospěšného opatření VU.3 se označení NRBK.K10 nahrazuje označením NRBK12 podle aktuálních zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a text „regionální biocentrum (část RBC.1256 na území Chodoun“ se vypouští, neboť zmíněné biocentrum není určeno k založení – tedy není vymezeno jako VPO v ZÚR ÚK.
 - g) U veřejně prospěšného opatření VU.4 se označení RBK.005 mění na RBK6 v souladu se změnami provedenými 10. změnou ZÚR ÚK.

19. V kapitole A8 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků se vypouští druhý odstavec. Ustanovení se týkalo pozemku, který je už hlavní stavbou (projektovanou architektem) zastavěn.

Grafická část:

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

1 | Změna z plochy DS na PU. Jde o pozemek č. 402/1 v katastru Lounek. Je to ostatní plocha/ostatní komunikace v majetku obce. Část této plochy slouží jako průtah silnice III. třídy, část je ale místní komunikací, resp. veřejným prostranstvím návsi s plochami zeleně. Tato „nesilniční“ část je tedy vyjádřena jako veřejné prostranství PU. Jde o úpravu, která reflektuje obdobnou situaci ve východní části téže parcely. Šlo tedy o určitou nedůslednost, která ale prakticky neměla velký význam ve využívání plochy. Rozdělení je provedeno po linii vnitřní kresby.

2 | Plocha SU se mění z návrhové ve stavovou. Pozemek st. 275 se zahradou p. č. 169/4, které byly součástí zastavitelné plochy Z.C1, jsou využity, realizovány, v katastru náležitě zaznamenány. Převádějí se tedy ze zastavitelné plochy do plochy stavové. V textu je úprava zřejmá pouze ze změny rozlohy zastavitelné plochy Z.C1.

3 | Plocha VU se mění z návrhové ve stavovou. V zastavitelné ploše Z.L20 byla realizována zemědělská stavba na pozemku st. 266 (katastrální území Lounky). Stavba je tedy zahrnuta do zastavěného území a převedena z návrhové plochy do stavové. Současně je ale ponechána v územním plánu rozvojová zastavitelná plocha Z.L20, která ještě není plně využita, část jí je situována na orné půdě. Provedená změna se v textu projeví jen marginálně, úpravou rozlohy zastavitelné plochy.

4 | Koridor CPZ.E10b se vypouští, návrhová plocha TE se nahrazuje stavovými plochami AU, AX, DS, WU, LU. Koridor, který nebyl překryvný, ale plošný (součástí ploch s rozdílným způsobem využití), se z územního plánu vypouští, a nahrazuje se stavovými plochami, které „pod ním“ ležely. Samotná stavba je liniová, je limitem, má vymezena ochranná pásma, ale do ploch s rozdílným způsobem využití se nepromítá.

5 | Upravuje se trasa lokálního biokoridoru LBK.c. Biokoridor je trasován podél Záhorecké strouhy. Jeho poměrně schematické vymezení v územním plánu neodpovídá aktuální katastrální mapě (místy vodní tok dokonce vybíhal z biokoridoru). Je tedy provedena úprava uvedení do souladu s podkladovou mapou.

6 | Plocha SU se mění z návrhové ve stavovou. Pozemek st. 269 v Lounkách se dvěma přilehlými pozemky (26/5 a 57), které byly součástí zastavitelné plochy Z.L6, jsou využity, realizovány, v katastru náležitě zaznamenány. Převádějí se tedy ze zastavitelné plochy do plochy stavové. V textu je úprava zřejmá pouze ze změny rozlohy zastavitelné plochy Z.L6.

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

Územní plán neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

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

Zastavěné území se vymezuje územním plánem a je aktualizováno touto změnou. Je vcelku účelně využito, prakticky nemá žádné vnitřní rezervy pro rozvoj obce. Proto má vymezeny zastavitelné plochy.

Chodouny mají poměrně slušný růstový potenciál, což se odráží na počtu obyvatel.

Chodouny bývaly docela velkou obcí, maximum počtu obyvatel je zaznamenáno k roku 1921, kdy měly 1 108 obyvatel, přičemž větší část připadala na Lounky (461 obyvatel v Chodounech a 647 v Lounkách). Po válce počet obyvatel poklesl k sedmi stům obyvatel. Po roce 1991 varioval počet obyvatel kolem 600 osob. Ještě v roce 2011 to bylo 610 obyvatel (275 v Chodounech, 335 v Lounkách).

Mnohé faktory v následujících letech způsobily, že se z Chodoun, obce stagnující, stala obec rozvojová, rozrůstající se. V cenzu 2021 bylo zaznamenáno 670 obyvatel (348 v Chodounech a 322 v Lounkách – Chodouny prvně překonaly svou velikostí sídlo Lounky). V roce 2025 už bylo zaznamenáno 727 obyvatel! V Chodounech byla završena výstavba v lokalitě na severním okraji sídla, aktivní je především plocha na západní straně směrem k Lounkám. V Lounkách pak se zahušťuje zástavba v zastavěném území.

Aktuálně je cítit určité zmrazení – na vině je nedostatečná kapacita čistírny odpadních vod. To má být v blízkých letech napraveno, a tak lze očekávat zase větší rozvoj výstavby. Akcent teď je v Chodounech, ale Lounky by také zasloužily podporu – možná se k nim samovolně přikloní větší zájem, až započne výstavba železniční trati a silničního obchvatu (který sice Chodounům uleví, ale výstavba sama bude zátěží).

Tato změna je vyvolána aktuální potřebou vymezení zastavitelné plochy pro dva rodinné domy, pro splnění potřeb jedné rodiny, a to v přímé návaznosti na vlastní už využívané nemovitosti. Čili jde o ideální situaci. V Lounkách je určité penzum zastavitelných ploch vymezeno, pojmu kolem dvaceti rodinných domů – územní plán pracuje koncepčně, formuluje názor na budoucí rozvoj sídla, zatímco změna územního plánu je více „prováděcím“ dokumentem, který naplňuje okamžitou potřebu, již nemohla celková koncepce vytvořená před lety anticipovat. Zastavitelná plocha má příhodnou plochu v části obce, kde už v minulých letech došlo k rozšíření zástavby, má dobré dopravní vazby na systém místních komunikací, je napojitelná na sítě, leží na méně úrodných půdách, prostě vykazuje pozitivní parametry k tomu, aby byla vymezena jako plocha zastavitelná a mohla být vbrzku využita.

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

Prvky regulačního plánu jsou uplatněny u ploch smíšených obytných všeobecných (SU) v kapitole A6. Zaměřují se primárně na plochy zastavitelné, ale aplikace je vhodná (je-li v konkrétním případě možná) i v zastavěném území. Prvky regulačního plánu se týkají urbanistické struktury, objemů a tvarů hlavních staveb, materiálů, barev aj. prvků, oplocení a přechodu ploch do krajiny.

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

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Údaje dle odst. 2 písm. a) až g)

Údaje jsou prezentovány ve formě tabulky dále v této kapitole.

Údaje dle odst. 2 písm. h): Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaných řešením

Návrhem změny č. 3 územního plánu Chodouny nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

Údaje dle odst. 2 písm. i): Zdůvodnění navrhovaného řešení

Chodouny mají platný územní plán z roku 2014. Tento územní plán se postupně naplňuje, některé ze zastavitelných ploch jsou už zčásti realizovány a na základě požadavků zadání se vymezuje pouze jedna zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území. Podrobný komentář je uveden v odůvodnění v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (změněn zákonem č. 183/24 Sb. k 1. 7. 2024), se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami ochrany dle § 4. Přitom je třeba navrhnout řešení nejvýhodnější a předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond vyhodnotit. K odnětí ZPF může podle § 4 odst. 1 dojít jen v *nezbytném případě*. | Tímto územním plánem se nová zastavitelná plocha vymezuje proto, že pro aktuální rozvoj obce, resp. sídla Lounky, je nezbytná. Návrh nových zastavitelných ploch pro rozvoj obce lze považovat za nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především plnit následující ustanovení § 4 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci. | Zastavitelné plochy (tedy plochy nezemědělského využití) vymezuje právě územní plán tak, aby případné další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území. | Změnou č. 3 územního plánu je vymezována jedna zastavitelná plocha, která navazuje na zastavěné území.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. | Vyhodnocovaná plocha leží na půdách se IV. třídou ochrany. Na půdách kvalitních, I. a II. třídy ochrany, se změnou č. 3 ÚP Chodouny žádná plocha nenavrhuje.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Územní plán je zde nástrojem, který určuje, která půda bude sloužit jinému než zemědělskému účelu. Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, některé části těchto ploch, vymezených pro bydlení, zůstanou jako zahrady v ZPF. Ukončení nezemědělské činnosti se nepředpokládá.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích. | Změna územního plánu nenavrhuje takové využití zastavitelných ploch, kde by hrál faktor podlažnosti roli. Jde o plochu pro izolované rodinné domy, jejich podlažnost je stanovena v prostorových reagulativech.

§ 4 odst. 1 g): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. | Rekultivace nejsou předmětem změny územního plánu. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

§ 4 odst. 1 h): Je nutno především co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny. | Změnou územního plánu se vymezuje jedna zastavitelná plocha – do ostatní zemědělské půdy, plní široké spektrum dalších mimoprodukčních funkcí, se nezasahuje – výjimkou je doplnění ekologicky stabilnějších ploch a doplnění interakčních prvků jako součásti navazující na územní systém ekologické stability.

Podle § 4 odst. 2 je nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru. | Na vícero místech odůvodnění jsou jednotlivé zastavitelné plochy komentovány. Pro účely, pro něž jsou vymezovány, nejsou jiné vhodné plochy v rámci zastavěného území, ani se nevyskytují plochy přestavby (transformační plochy), které by byly pro tyto účely k dispozici. Z hlediska veřejné prospěšnosti na rozvoji obce jsou záměry nepřemístitelné, není možné jiné vhodné umístění.

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. | Jedna z návrhových ploch je vymezena na půdě I. třídy ochrany. Ve skutečnosti jde ale o pozemky, které nenáleží do zemědělského půdního fondu, vyhodnocení záborů se pro tuto plochu neuvádí.

Dále jsou s komentářem uvedeny navržené plochy vymezené územním plánem jako zastavitelné, jichž se zábor týká. Žádnou z navržených ploch nejsou dotčeny investice do půdy. Další podrobnosti o plochách (jejich odůvodnění) je možné nalézt v kapitole e) *Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny*.

Podle § 4 odst. 2 je nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru. | Na vícero místech odůvodnění je zastavitelná plocha komentována. Pro účely, pro něž je vymezována, není jiné vhodné plochy v rámci zastavěného území, ani se nevyskytují plochy přestavby

(transformační plochy), které by byly pro tyto účely k dispozici. Rozvoj obce je veřejným zájmem a konkrétní plocha vykazuje vzhledem ke zde jmenovaným parametrům (rozsah, charakter, přínosy atd.) pozitivní význam.

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. | Navrhovaná zastavitelná plocha neleží na půdách nejvyšších tříd ochrany.

Dále jsou s komentářem uvedena navržena plocha vymezená územním plánem jako zastavitelné, jichž se zábor týká. Navrženou plochou nejsou dotčeny investice do půdy. Další podrobnosti o ploše (její odůvodnění) je možné nalézt v kapitole e) *Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny*.

- *Plocha Z.L21:* Plocha smíšená obytná všeobecná SU a plochy veřejných prostranství všeobecných PU navazují na zastavěné území. Plocha byla vymezena na základě zadání obsaženého ve zprávě o uplatňování územního plánu (viz kapitola e) odůvodnění). Části plochy (PU) leží podle katastru nemovitostí zčásti na plochách ostatních., zábor ZPF části plochy SU je na půdách s třídou ochrany IV.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu změny č. 3 územního plánu Chodouny nedochází. Změna č. 3 územního plánu Chodouny nenavrhuje ani nové zalesnění.

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 ze- mědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o exis- tenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustano- vení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.L21	Smíšené obytné všeobecné	0,23										
Plochy bydlení celkem		0,23										
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,23	0	0	0	0,23	0					

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Bude prokázáno protokolem z validátoru.