



Chodouny

územní plán | výrok



září 2014

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ



**INTEGROVANÝ
OPERAČNÍ
PROGRAM**



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ

Tento projekt byl spolufinancován z prostředků Evropského fondu pro regionální rozvoj (www.strukturalni-fondy.cz/iop)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který územní plán vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Chodouny Chodouny 20, 411 71 Chodouny
<i>Datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřad územního plánování, odbor majetku a rozvoje města, Městský úřad Roudnice nad Labem Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice n. Labem
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

AKCE	Územní plán Chodouny
ETAPA	vydání územního plánu
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Městský úřad Roudnice nad Labem úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Markéta Kavková (ČKA 3203) – ÚSES Ing. Petr Hosnedl – ÚSES
DATUM	září 2014



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUN

TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 4](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 4](#)
- A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 5](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování | [strana 9](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 16](#)
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 19](#)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 29](#)
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona | [strana 30](#)
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 30](#)
- A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | [strana 31](#)
- A11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt | [strana 31](#)
- A12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | [strana 31](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- A1 | Výkres základního členění území
- A2 | Hlavní výkres
- A3 | Koncepce dopravy a technické infrastruktury
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Chodouny (kód obce 564923). Obec se rozkládá na dvou katastrálních územích – Chodouny (kód 652121) a Lounky (kód 687332). Chodouny leží v Ústeckém kraji (v jeho jihovýchodní části), ve střední až jižní části litoměřického okresu.

Území spravuje obecní úřad Chodouny (IČ 00263699). Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Chodouny Roudnice nad Labem.

Obec má dvě části na dvou katastrálních územích o celkové rozloze 1 002 hektarů. Z hlediska statistického jsou na území obce vymezeny dvě základní sídelní jednotky (Chodouny – kód zsj 052124, Lounky – kód zsj 087335).

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem. Bylo vymezeno k datu 31. 5. 2011. Vychází z intravilánu zaznamenaného v katastrální mapě a při úpravě byly uplatněny požadavky stavebního zákona (§ 58). Je vymezeno několik dílčích zastavěných území.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech grafické části územního plánu: ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán je zpracováván pro celé správní území obce Chodouny, která má dvě části na dvou katastrálních územích: Chodouny a Lounky. Části bývaly samostatnými obcemi, mají odlišnou historii, odlišný charakter atp., z čehož vychází i urbanistická koncepce (viz dále).

Koncepce rozvoje obce je založena na funkci obce v soustavě osídlení, na jejím historickém vývoji, včetně posledních tendencí, na širším přírodním rámci a dalších souvislostech. Cílem je vyvážený rozvoj sociální a hospodářský s ohledem na limity dané přírodním prostředím a na vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí a to vše se zachováním hodnot identifikovaných na území obce.

V současné době mají Chodouny obytný charakter s výrazným zemědělským výrobním zázemím v obou sídlech. Doprovodnými funkcemi jsou rekreace, vybavenost a další. Všechny funkce mají určitý potenciál dalšího rozvoje, přičemž zejména je akcentován rozvoj funkce bydlení.

Obytná funkce je dominantní. Bydlení má dobrou podporu v oblasti infrastruktury (zejm. technické a dopravní) a také potenciál pro rozvoj pracovních aktivit a rekreačního zázemí. Proto jsou územním plánem navrženy především nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Občanské vybavení v obci zajišťuje základní potřeby obyvatel. Rozvoj dalších zařízení občanského vybavení je možný v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití. Nové samostatné plochy pro tuto funkci se nenavrhují (s výjimkou rozšíření plochy hřbitova). Některé složky občanské vybavenosti jsou stabilizovány a územním plánem potvrzeny (hřiště, hřbitov ad.).

Funkce výrobní je soustředěna do několika ucelených areálů, jejichž současné využití je menší než potenciální. Výrobní areály jsou územním plánem stabilizovány, příp. mírně rozšiřovány. Výrobní funkce je ovšem zároveň difúzně rozprostřena po celé obci, je rozvinuté soukromé hospodaření.

Rekreační funkce území není výrazná: malá část domovního fondu slouží jako objekty individuální rekreace (chalupy). Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží zařízení v obci (hřiště). Rostoucí význam má cykloturistika a ve vazbě na tok Labe i vodáctví. Navrhují se cyklotrasy, které územím obce procházejí a zapojují obec do nadřazeného systému cyklistických tras, a místa přístavišť pro vodáky.

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – je zakotvena v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí.

Kulturními hodnotami jsou především nemovitě kulturní památky (Chodouny: venkovská usedlost č. p. 15, socha sv. Jana Nepomuckého; Lounky: kostel sv. Mikuláše, venkovská usedlost č. p. 13). Celé území je potenciálním archeologickým nalezištěm, což je třeba zohlednit při realizaci změn v území.

Přírodními hodnotami jsou především významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky, údolní nivy. Žádné zvláště chráněné území není na katastrech obce vyhlášeno. Chráněn je památný strom (*Pinus nigra*). Ochrana přírodních hodnot je také zohledněna návrhem územního systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat stavební fond, dopravní a technickou infrastrukturu a další veřejnou infrastrukturu, jsou územním plánem dále rozvíjeny. Tyto hodnoty navrhuje územní plán v Lounkách chránit před záplavami protipovodňovým valem.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce. Tento rozvoj se především týká části obce Chodouny (i když je tento rozvoj zčásti umístěn na katastrálním území Lounek, jež zabíhá až do těsného sousedství se zástavbou Chodoun). Určitý, limitovaný rozvoj je navrhován i v části Lounky. Urbanistická koncepce počítá s posílením vzájemných vazeb těchto dvou sídel, i když jejich absolutní propojení není z různých důvodů možné (např. bariéra elektrického vedení velmi vysokého napětí). Přesto tomuto „kontaktnímu“ území je přiznán speciální statut vyjádřený v regulativech.

Urbanistická koncepce potvrzuje status výrobních ploch, jejich rozšíření je minimální, spíše se spoléhá na vnitřní rezervy jednotlivých areálů. Obdobně je potvrzen status dalších stabilizovaných ploch bydlení, vybavenosti atd.

Chodouny | Návrh zachovává urbanistický charakter sídla a navazuje už na započaté tendence růstu sídla. V zásadě je ponecháno nedotčeno historické jádro obce, k němuž je doplněno několik zastavitelných ploch navržených v souladu s principem zástavby jádrového území (lokality C8–C11). Nejrozsáhlejší zastavitelné plochy C1 a C2 jsou orientovány směrem k Lounkám a vyplňují prostor mezi současnou zástavbou a předsunutou plochou hřiště. Ulice mezi oběma plochami, vedoucí k hřišti, by měla nabýt na významu – je i důležitou spojnici směrem do Lounek. Obě plochy vyžadují podrobnější řešení územní studií. V návaznosti na zemědělský areál na východ od sídla je navržena další plocha pro zemědělskou činnost (C13) a jiná pro kompostování (C12).

Lounky | Struktura Lounek je do značné míry definitivní a nové zastavitelné plochy L2 a L11 dopleťují v minulosti založené tendence. Určitým odrazem současné zástavby a jejím pokračováním je i plocha L13. Využít je možné také vnitřních rezerv sídla (definované zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území: L6 a L7). Plocha L19 je sice v zastavěném území, ale jde o nový směr rozvoje sídla.

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

Navrhované plochy (zastavitelné i přestavbové, tedy změny v území) jsou uvedeny v tabulce s uvedením jejich funkčního využití a rozlohy. V odůvodnění jsou k plochám uvedeny další komentáře.

Navrhované zastavitelné plochy

Chodouny

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
C1 4,70 ha	SO – plochy smíšené obytné	1,71	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,66	zahrnuje místní komunikaci
	SO – plochy smíšené obytné	2,33	
C2 6,39 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,59	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,77	zahrnuje místní komunikaci
	SO – plochy smíšené obytné	1,66	
	SO – plochy smíšené obytné	3,37	
C3	PV – plochy veřejných prostranství	0,23	převaha zeleně s ochrannou funkcí
C4 0,76 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,18	zahrnuje místní komunikaci
	SO – plochy smíšené obytné	0,58	

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
C6 1,01 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,76	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,25	zahrnuje místní komunikaci
C7 0,55 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,43	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,12	
C8	SO – plochy smíšené obytné	0,29	
C9 0,41 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,40	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,01	rozšíření místní komunikace
C10 0,35 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,04	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,31	rozšíření místní komunikace
C11	SO – plochy smíšené obytné	0,10	
C12	VS – plochy výroby a skladování	0,77	obecní kompostárna
C13	VS – plochy výroby a skladování	1,16	

Lounky

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
L1	SO – plochy smíšené obytné	0,21	
L2 0,52 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,50	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,02	rozšíření místní komunikace
L3	PV – plochy veřejných prostranství	0,06	převaha zeleně s ochrannou funkcí
L5	PV – plochy veřejných prostranství	0,09	
L6	SO – plochy smíšené obytné	0,31	
L7	SO – plochy smíšené obytné	0,24	
L8	PV – plochy veřejných prostranství	0,17	
L9	SO – plochy smíšené obytné	0,08	
L10	PV – plochy veřejných prostranství	0,43	převaha zeleně s ochrannou funkcí
L11 0,73 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,63	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,10	rozšíření místní komunikace
L12	SO – plochy smíšené obytné	0,21	

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
L13 0,73 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,12	rozšíření místní komunikace
	SO – plochy smíšené obytné	0,61	
L14 0,30 ha	OH – plochy občanského vybavení – hřbitov	0,27	rozšíření hřbitova
	PV – plochy veřejných prostranství	0,03	vč. parkování před hřbitovem
L19 0,47 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,44	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,03	obslužná komunikace

Další disponibilní plochy pro případnou výstavbu se nacházejí uvnitř zastavěného území. Výstavba je možná, pokud budou splněny funkční a prostorové regulativy dané územním plánem a dále obecné požadavky na vymezování pozemků a umísťování staveb na nich a nebudou-li tomu bránit limity využití území.

A3.c Vymezení ploch přestavby

Územní plán plochy přestavby nevymezuje.

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Zeleň v sídlech Chodouny a Lounky je součástí soukromých pozemků a veřejných prostranství. S výjimkou větších ploch na návsích jde spíše o doprovodnou zeď, uliční aleje apod. Systém zeleně je doplněn o několik ploch veřejných prostranství s vysokým podílem ochranné zeleně, dále plochy rekreační zeleně a plochu lesní.

Jinak je zeď součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití a nedílnou součástí i navrhovaných zastavitelných ploch. V menších půjde o doprovodnou funkci, větší plochy C1 a C2 budou rozpracovány v územních studiích a bude definováno rozmístění veřejných prostranství zahrnujících i plochy zeleně.

Významný podíl zeleně budou obsahovat některé plochy veřejných prostranství (C3, L3, L10), v nichž má zeď funkci ochrannou/izolační.

Navrhované plochy zeleně

Chodouny

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
C5	NL – plochy lesní	0,06	dolesnění proluky v PUPFL

Lounky

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
L15	ZV – plochy veřejné zeleně	0,20	zahrnuje místní komunikaci
L16	R – plochy rekreace	0,19	sezónní využití pro táboření, pobytové louky, zařízení pro turistiku, cykloturistiku a vodní turistiku
L17	R – plochy rekreace	0,32	možnost zřízení přívozu, přístaviště pro rekreační a místní plavbu
L18	NL – plochy lesní	1,81	dolesnění pro biocentrum LBC21

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje tři druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení / sem jsou zahrnuty plochy se stavbami, jejichž účel by měl být podržen i do budoucna (obecní úřad s poštou, knihovnou a prodejnou v Chodounech, kostel se zvonicí v Lounkách, základní a mateřská škola v Chodounech, prodejna v Lounkách, hasičská zbrojnice...),
- plochy občanského vybavení – sport / zahrnuje stávající areál fotbalového hřiště a „hipodromu“,
- plochy občanského vybavení – hřbitov / stávající hřbitov (k. ú. Lounky).

Kromě těchto se další zařízení občanské vybavenosti nacházejí v plochách pro bydlení, příp. dalších. Stručný přehled stávající vybavenosti je uveden v odůvodnění.

Jediná nová plocha občanského vybavení – hřbitova (lokalita L14) se vymezuje pro rozšíření současného hřbitova, který slouží oběma sídlům v obci.

Další občanské vybavení může být v soulasu s regulativy součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využitím.

A4.b Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Vodní toky a plochy

Území obce patří k povodí 1-12-03 Labe (od Vltavy po Ohři). Dílčích povodí je na území obce pět. Tok Labe vytváří západní hranici území obce, průběh zabírá cca 3,5 km. Část severní hranice obce tvoří tok Obrtky. Dalším vodním tokem je Záhorecká strouha (vč. přeložky, tzv. vodozbavu).

Vodní toky mají principiální vliv na život obce: jednak jako zdroj závlahové vody pro rozvinuté zemědělské využití úrodných půd, jednak jako hrozba záplav. Protipovodňová opatření jsou zapracována do územního plánu. Záhorecká strouha má významnou vodohospodářskou a krajinotvornou funkci, a proto je navržena jako veřejně prospěšné opatření.

Rozsáhlejší vodní plochy se na území obce nenacházejí, ale regulativy umožňují jejich (zno-vu)vybudování podle potřeby v různých plochách s rozdílným způsobem využití (v zemědělských, ve veřejných prostranstvích atd.).

Zásobování vodou

Pitnou vodou jsou obě sídla, Chodouny i Lounky, zásobena z oblastního vodovodu Severní Čechy – oblastní vodovod Žernoseky. Obec je napojena na přírodní řad z vodojemu Zahořany do vodojemu Hostěraz skupinového vodovodu Roudnice nad Labem. Každá část obce má svou samostatnou přípojku, přírodní řad a zásobní síť rozvedenou po zastavěném území.

Na koncepci zásobování vodou se nebude nic měnit, nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně rozšířenou, vodovodní síť. Navrhované vodovodní řady jsou zakresleny ve výkresu A3 (jde o schéma, trasu upřesní projektová dokumentace).

Zásobování požární vodou je zajištěno z hydrantů umístěných na vodovodní rozvodné síti a odběrem vody z Labe.

V území je řešeno i zásobování závlahovou vodou. Na břehu Labe jsou rozmístěny čerpací stanice, od nichž je rozveden systém závlah po zemědělské půdě. Systém se bude upravovat v souladu s postupem využití zastavitelných ploch.

Kanalizace a čištění odpadních vod

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

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

Energetika a spoje

Energetika

Územím prochází trasa elektrického vedení velmi vysokého napětí 400 kV. Záměr na zdvojení vedení (Výškov–Babylon), zakotvený v PÚR ČR i ZÚR ÚK, je územním plánem vyjádřen vymezením a zpřesněním koridoru K o šířce 150 metrů.

Území je obslouženo vedením vysokého napětí 22 kV, přivedeným z transformovny 110/22 kV Roudnice nad Labem. Na odbočky z něho jsou napojeny distribuční transformační stanice: dvě pro Chodouny, dvě pro Lounky a dvě u čerpacích stanic závlahového systému. Rozvod nízkého napětí 220 V po obci je zčásti kabelizován, většinou je veden vzdušným vedením. V zastavěném území je preferováno kabelové vedení elektrických rozvodů.

Na elektrickou rozvodnou síť budou postupně napojovány i navržené rozvojové lokality, a to na stávající trafostanice, které budou v případě potřeby posíleny, případně budou v nových soustředěných lokalitách vybudovány distribuční trafostanice nové.

Území Chodoun není plynofikováno ani se s plynifikací v dohledné době nepočítá.

Veřejné osvětlení

Veřejným osvětlením je zastavěné území obou sídel dostatečně pokryto, jsou jím vybaveny také místní komunikace ke hřbitovu.

Veřejným osvětlením budou vybavovány další navrhované lokality, případně významné trasy pěší dopravy mezi částmi Chodouny a Lounky.

Spoje

Stávající trasy radioreléových paprsků a kabely spojů jsou územním plánem respektovány. Telefonní kabely jsou uloženy v zemi.

Inženýrské sítě v rozvojových lokalitách budou převážně umísťovány mimo silnice II. a III. třídy a mimo zastavěné území budou respektovat ochranné pásmo silnic. Rozvody budou vedeny v místních komunikacích. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umísťovat zařízení technické infrastruktury.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí místními předpisy. Komunální odpad je svážen na regionální skládku. Jsou instalovány kontejnery na tříděný odpad. Pro kompostování biodegradabilního odpadu je navržena plocha východně od zastavěného území Chodoun.

A4.c Dopravní infrastruktura

Obec Chodouny leží mimo hlavní silniční a železniční trasy. Železniční stanice, stejně jako veřejná letiště, se nacházejí v dostupných vzdálenostech. Územím prochází vodní tok Labe využívaný jako vodní cesta.

Silniční síť

Dopravní osou celého území je silnice druhé třídy č. 240, vedoucí z Prahy na Děčínsko. Tato silnice připojuje obec i na nadřazenou dopravní síť, zejména na dálnici D8 jižně od Roudnice nad Labem.

Dále silniční síť tvoří dvě silnice III. třídy: č. 24060 – v Chodounech se odpojuje se silnice II/240 a vede do centra Lounek; č. 24055 – propojuje centrum Černěvsí přes Lounky se silnicí II/240 u Polep. Provozu na pozemních komunikacích dále slouží síť účelových cest (polní cesty zpevněné se živičným povrchem), z nichž nejvýznamnější je trasa podél Labe, využitá pro vedení cyklostezky Labe 2 a dále komunikace spojující Chodouny se sousední obcí Vrbice (úzká komunikace s výhybnami).

Stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována. Nenavrhují se její úpravy. Průtahy silnic zastavěným územím obce vykazují místní problémy a závady (šířkové poměry neumožňují například zřizování chodníků v celé trase průtahu), jejichž řešení vyžaduje podrobnější dokumentaci.

Místní komunikační síť

Systém místních komunikací zpřístupňuje všechny pozemky v zastavěném území. Tvoří jej jednak průtahy silnic II. a III. třídy, jednak další místní komunikace. Některé jsou vyjádřeny v územním plánu explicitně, jiné jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití (stávající většinou ploch veřejných prostranství). Na tento systém naváží nové komunikace v rozvojových lokalitách – zastavitelných plochách. Jejich přesné trasování a také zatřídění a způsob řešení bude určeno v dalších stupních dokumentace – v územním plánu, nejsou-li přímo navrženy, jsou součástí ploch pro bydlení (plochy smíšené obytné). Zastavitelné plochy a další plochy změn v území jsou dopravně řešeny následovně:

Chodouny

lokalita	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
C1	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	lokalita dopravně napojena na silnici III/24060 a na místní obslužnou komunikaci; součástí jsou další obslužné komunikace v rámci plochy SO, kategorie C a D (obytná zóna)
C2	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	lokalita dopravně napojena na silnici II/240 a na místní komunikace; součástí jsou stávající komunikace, další v rámci plochy SO, kategorie C a D (obytná zóna)

lokality	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
C4	PV – plochy veřejných prostranství SO – plochy smíšené obytné	jednotlivé pozemky v lokalitě dopravně napojeny na místní komunikaci (součást plochy PV), souběžnou se silnicí II/240
C6	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	místní komunikace v ploše PV zpřístupňuje pozemky a napojuje se na místní komunikační síť
C7	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	lokality dopravně napojena na silnici III/24060
C8	SO – plochy smíšené obytné	lokality dopravně napojena na stávající místní obslužnou komunikaci
C9	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	pozemky přístupné ze stávající místní komunikace – rozšířit a rekonstruovat
C10	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	pozemky přístupné ze stávající místní komunikace – rozšířit a rekonstruovat
C11	SO – plochy smíšené obytné	pozemek přístupný ze stávající místní komunikace – rozšířit a rekonstruovat
C12	VS – plochy výroby a skladování	přístup z účelové polní cesty
C13	VS – plochy výroby a skladování	přístup z účelové polní cesty

Lounky

lokality	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
L1	SO – plochy smíšené obytné	přístup z místní obslužné komunikace od západu, procházející navrženou protipovodňovou zdí
L2 0,52 ha	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	pozemky přístupné z místní komunikace – nutné její rozšíření
L6	SO – plochy smíšené obytné	plocha přímo přístupná z místní komunikace
L7	SO – plochy smíšené obytné	plocha přímo přístupná z místní komunikace
L9	SO – plochy smíšené obytné	plocha přímo přístupná z místní komunikace
L11	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	plocha přístupná z místní komunikace (v ploše PV), nutné její rozšíření, v rámci plochy SO budou další MOK v kategorii D
L12	SO – plochy smíšené obytné	pozemek přístupný ze silnice III/24060

lokalita	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
L13	PV – plochy veřejných prostranství SO – plochy smíšené obytné	zahrnuje rozšíření místní komunikace zahrnující zelený středový pás, možno zjednosměrnit
L14	OH – plochy občanského vybavení – hřbitov PV – plochy veřejných prostranství	hřbitov přístupný z místních obslužných komunikací, plocha zahrnuje plochy veřejných prostranství, kde nástupní prostor, zeleň, příp. parkování před hřbitovem
L15	ZV – plochy veřejné zeleně	plocha zahrnuje místní komunikace pro zpřístupnění okolních pozemků
L16	R – plochy rekreace	plocha přístupná z místní obslužné komunikace
L17	R – plochy rekreace	plocha přístupná z místní obslužné komunikace
L19	PV – plochy veřejných prostranství SO – plochy smíšené obytné	plocha přístupná ze silnice III. třídy, z místní obslužné komunikace a novou obslužnou komunikaci i zahrnuje

Plochy související dopravní infrastruktury jsou umísťitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Účelové komunikace

Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému provozu při obsluze zemědělského a lesního fondu však zčásti slouží i silnice a místní komunikace. V k. ú. Chodouny byly komunikace zřízeny podle plánu společných zařízení pozemkových úprav

Stávající komunikace jsou územním plánem a jeho regulativy respektovány. Explicitně jsou vyjádřeny ve výkresu koncepce dopravní a technické infrastruktury. V hlavním výkresu jsou součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich rámci je možné i nové komunikace tohoto druhu zřizovat. Cesty zajišťují průchodnost krajiny a některé mohou mít využití i turistické a cykloturistické.

Koncepčně se navrhuje v Lounkách alternativní dopravní připojení stávajícího výrobního areálu od severu, a to v případě, že by revitalizace výrobních aktivit vedla ke zvýšeným dopravním nárokům spojeným s negativním dopadem na plochy bydlení.

Parkování a odstavování vozidel

Pro parkování osobních vozidel jsou vymezena stání na návsích Chodoun i Lounek a dále u některých zařízení občanské vybavenosti (obecní úřad, hospoda, hřiště, hřbitov, škola aj.). Kapacita je vyhovující běžnému provozu. Dále je parkování možné při okrajích místních obslužných komunikací.

Odstavování vozidel je většinou řešeno na pozemcích majitelů nemovitostí.

Územní plán navrhuje nově prostranství pro parkování v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. (zejm. veřejná prostranství a smíšené obytné). U nové obytné zástavby (plochy zastavitelné i plochy přestavby) musí být na každém pozemku umístěno minimálně jedno garážové nebo odstavné stání a další rezervní plocha pro odstavení dalšího vozidla. Součástí veřejných prostranství v navrhovaných lokalitách budou odstavné plochy pro parkování.

U ostatních provozoven a zařízení, včetně plochy pro občanské vybavení, bude řešen potřebný počet parkovacích stání na pozemcích areálu.

Autobusová doprava

Územní plán nenavrhuje změny v autobusových trasách ani poloze autobusových zastávek, resp. v rámci příslušných ploch (dopravy nebo veřejných prostranství) je možná jejich úprava.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší i cyklistická doprava ve smíšeném provozu chodců, cyklistů a vozidel probíhá po místních obslužných komunikacích. Některé komunikace jsou vybaveny chodníky. Ve dvou případech jsou v obci zřízeny komunikace vyhrazené jen pěšímu provozu (v centru Chodoun i Lounek), v územním plánu jsou součástí plochy veřejných prostranství.

Ve stejném režimu budou i komunikace v zastavitelných plochách. Rozsáhlejší zastavitelné plochy (C1 a C2) musí zohlednit pěší provoz nikoliv jen v samotných plochách, ale i ve smyslu nadřazených cílů pěší dopravy – spojení center obou částí obce, spojení ze školy k fotbalovému hřišti aj.

Průtahy silnic zastavěným územím obce je potřebné podle místních podmínek vybavovat chodníky a dalšími opatřeními zajišťujícími bezpečný pohyb pěších.

Značené turistické trasy územím Chodoun neprocházejí. Územní plán žádné nenavrhuje.

Územní plán v souladu se ZÚR navrhuje cyklistickou trasu (součást Labské stezky) od severu do Lounek a dále navrhuje její pokračování k jihu. Územní plán dále přebírá návrhovou trasu z Generelu cyklistických tras a rozvoje cykloturistiky Podřipska. Pro cyklistickou dopravu je ovšem možné využít rozsáhlou síť účelových a místních obslužných komunikací v území.

Další druhy dopravy

Železniční | Územím obce neprochází železniční trať. V dostupné vzdálenosti jsou železniční stanice Roudnice nad Labem (trať 090) a Polepy (trať 072).

Vodní | Územím obce prochází část vodní cesty Labe (Dolní Labe), na území obce není žádné zařízení, které s tímto vodním provozem souvisí. Územní plán navrhuje využít Labe také pro turistickou a místní vodní dopravu (přívaz) a navrhuje na katastru Lounek plochy s touto dopravou související.

Letecká | Nejbližší je Letiště Roudnice (LKRO) se statutem veřejného vnitrostátního letiště a letiště Polepy (Hrušovany) s plochou pro sportovní létající zařízení a další, účelové polní letiště v Polepech.

A4.d Veřejná prostranství

Veřejnými prostranstvími jsou prostory jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, které jsou přístupné každému bez omezení. Jde především o prostory vázané k místním komunikacím, případně objektům občanské vybavenosti. V řešeném území jde zejména o prostory v centru obou sídel – tedy návsi Chodoun i Lounek, a dále samozřejmě prostory spjaté s místními komunikacemi v zastavěném území. Veřejnými prostranstvími jsou i další prostory i v krajině.

Územní plán navrhuje veřejná prostranství v samostatné kategorii plochy s rozdílným způsobem využití a pak i další, jež mohou být součástí prakticky všech ostatních typů ploch. V nich přesnou lokalizaci určí až územní studie nebo projektová dokumentace.

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇEMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

A5.a Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je obecně dáno jednak přírodními podmínkami, jednak lidskou činností. Území Chodoun má již staletí dominantně zemědělský charakter, který se vyznačuje vysokým podílem orných půd (54 % rozlohy obce a 87 % rozlohy zemědělské půdy); čtvrtinu rozlohy pak představují lesy (26 %). Typické pro místní krajinu jsou i chmelnice (aktuálně 5,5 %).

Z tohoto charakteru a přirozeného členění vychází i návrh územního plánu, který s výjimkou lesů a vodních ploch celé nezastavěné území zařazuje do ploch zemědělských. Malou část území mezi sídly Chodouny a Lounky určuje územní plán pro tzv. intenzivně využívané zemědělské plochy ve smyslu možnosti oplocení pozemků pro zahradnictví, školky, areály chovu drobného domácího zvířectva apod.

V intenzivně zemědělsky využívané krajině je sice třeba podporovat zemědělskou produkci, ale určitá míra fragmentace, jejíž zárodky částečně vytváří krajinná zeleň podél Záhorecké strouhy a vodozbavu, je žádoucí.

Cílem je zvýšit diverzitu krajiny, v prostorách, které to umožňují, zvýšit podíl trvalých travních porostů, remízů a jiné krajinné mimolesní zeleně, zakládat nové prvky krajinné zeleně, stromořadí podél polních cest. Regulativy ploch zemědělských to umožňují.

A5.b Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability byl do ÚP Chodouny zpřesněn z platné nadřazené územněplánovací dokumentace – ZÚR Ústeckého kraje.

Tok Labe je nadregionálním biokoridorem K10 s osami vodní a nivní, v úseku Chodoun k založení. Do nadregionálního biokoridoru je vloženo regionální biocentrum RBC 1256, které je přibližně polovinou své plochy vymezeno k založení na správním území Chodoun. Na severních výběžcích území Chodoun probíhá podle ZÚR ÚK regionální biokoridor RBK 0005, rovněž k založení.

- NRBK K10 / Osa nadregionálního biokoridoru – vodní a nivní.
- RBC 1256 / Regionální biocentrum k založení, plocha min. 30 ha, nachází se na hranici obcí, na území Chodoun má rozlohu 18 ha.
- RBK 0005 / Regionální biokoridor k založení; šířka min. 40 m, nachází se na hranici obcí, na území Chodoun se vymezená šířka pohybuje v intervalu 5–35 m (dále umístěn na území Polep a Vrbice).

Lokální ÚSES

Do územního plánu Chodouny byly zpracovány lokální prvky ÚSES z Plánu územního systému ekologické stability, zpracovaného v roce 2004 pro řešené území a další obce projekčním ateliérem I. M. Rothbauera, pokud již nebyly podle ZÚR ÚK vymezeny jako regionální. Oproti Plánu ÚSES je lokální biocentrum LBC 21 vymezeno severněji a tomu je uzpůsobena část trasy lokálního biokoridoru LBK c.

Biocentra

- LBC 11 / Lokální biocentrum funkční; 3,73 ha.
- LBC 12 / Lokální biocentrum funkční; 31,20 ha.
- LBC 13 / Lokální biocentrum funkční; 4,75 ha.
- LBC 21 / Lokální biocentrum, k založení; 3,00 ha.

Biokoridory

- LBK c / Lokální biokoridor, z části funkční.
- LBK d / Lokální biokoridor funkční.
- LBK g / Lokální biokoridor funkční.
- LBK h / Lokální biokoridor funkční.
- LBK i / Lokální biokoridor funkční.

Interakční prvky

Interakční prvky se v území uplatňují zejména jako liniové prvky typu mez s dřevinným doprovodem a extenzivní zachovalá luční a křovinná společenstva.

Plochy a koridory ÚSES se chrání před změnami ve využití území, jež by znamenaly snížení stupně ekologické stability nebo znemožnění založit skladebné části ÚSES v budoucnosti. Stavby dopravní a technické infrastruktury se připouští jen v rozsahu, který podstatně nesníží schopnost plnit funkci ekologické stability.

Vymezení biokoridorů, biocenter a interakčních prvků je patrné z grafické části ÚP – je uvedeno v hlavním výkresu (A2) a v odůvodnění v koordinačním výkresu (B1).

A5.c Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná rozsáhlou sítí účelových polních a lesních cest, navazujícími na souvisle zastavěné části obce, případně se odpojujících ze silnic mimo zastavěné území. Prostupu krajinou nebrání žádná souvislá oplocení, ohraničení pastevních ploch, ochranný režim neumožňující vstup atp.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Územní plán zpracovává protipovodňová opatření na katastru Lounky a vyhláší je veřejně prospěšným opatřením. Plocha L19 může mít vlastní protipovodňové opatření. Dále je území vybaveno melioračními kanály (odvodňovacími i závlahovými). Od Labe je z několika čerpacích stanic rozvedena závlahová voda po úrodných zemědělských půdách. Některé jsou dotčeny zastavitelnými plochami, při jejichž zástavbě bude třeba závlahový systém upravit tak, aby byl provozuschopný.

Jako přirozené protierozní opatření působí plochy lesa a mimolesní krajinná zeleň.

A5.e Rekreace

Cykloturistika, vodní turistika, případně hipoturistika, jsou hlavní možnosti rekreačního využití krajiny. Pohyb krajinou je možný po zemědělských účelových cestách a místních obslužných komunikacích a silnicích. V nábrežní zóně u Lounek se setkává tematika cykloturistiky a vodní turistiky a reaguje na ni např. návrh ploch rekreace (lokalita L16 a L17).

Rekreační potenciál zastavěného území mohou využít (již využívají) některé budovy jako objekty individuální rekreace, jiné mohou být využity jako občanské vybavení sloužící rekreaci (penzion, agroturistika, jezdeckví apod.), tak jak umožňují regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.

A5.f Dobývání nerostů

Na území obce Chodouny neprobíhá ani se neplánuje žádná těžba.

A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Stanovení podmínek pro využití ploch

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se uvádějí, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Stavby, zařízení a opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona se, s výjimkou těžby nerostů, v žádné z ploch výslovně nevylučují.

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se v územním plánu:

Plochy smíšené obytné	SO
Plochy občanského vybavení	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
Plochy rekreace	R
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy veřejné zeleně	ZV
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy technické infrastruktury (koridor VVN)	Tle
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy zemědělské	NZ
Plochy zemědělské intenzivně využívané	NZi
Plochy lesní	NL

Plochy smíšené obytné / SO

■ Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, a pro umístování občanského vybavení a dalších staveb nesnižujících kvalitu bydlení a vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše (například pro těžkou výrobu, těžbu, asanační služby apod.).

■ Hlavní využití

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

■ Přípustné využití

Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nena-rušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího úze-mí, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenarušují hygienické poměry v území. Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstra-ňování jejich důsledků.

■ Podmíněně přípustné využití pro plochu L19

Plochu je možné využít pod podmínkou, že bude realizováno protipovodňové opatření, jež ochrání plochu a jež povede ke změně hranic záplavového území Q₁₀₀.

■ Nepřípustné využití

Vše ostatní.

■ Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

Zastavitelné plochy:

C1, C2

Připouštějí se rodinné domy individuální, dvojdomy i řadové domy, bytové domy. Stavby občanského vybavení a jiných funkcí svou hmotou a podlažností musí kore-spondovat s okolní zástavbou domů pro bydlení. Podrobnější podmínky prostorové-ho uspořádání určí územní studie. Podmínkou využití ploch je zachování funkčnosti závlah v okolních zemědělských plochách.

C4

Individuální rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím.

C6, C7, C8

Individuální rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Pozemky rodinných domů nesmí být menší než 800 m² (leďa by šlo o pozemek s atypickými podmínkami, jinak neřešitelný a přitom pro účel výstavby rodinného domu vyhovující), zastavěná plocha stavbami rodinných domů je max. 25 %.

C9, C10

Individuální rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Pozemky rodinných domů nesmí být menší než 700 m² (leďa by šlo o pozemek s atypickými podmínkami, jinak neřešitelný a přitom pro účel výstavby rodinného domu vyhovující), zastavěná plocha stavbami rodinných domů je max. 25 %.

C11

Zástavba vychází z místního kontextu centra obce s architektonicky cennými domy a z atraktivní polohy v centru v kontaktu s návší.

L1

Individuální rodinný dům, zastavěná plocha stavbou rodinného domu je max. 25 %.

L2

Individuální rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Pozemky rodinných domů nesmí být menší než 800 m² (leďa by šlo o pozemek s atypickými podmínkami, jinak neřešitelný a přitom pro účel výstavby rodinného domu vyhovující), zastavěná plocha stavbami rodinných domů je max. 25 %.

L6

Stavby pro bydlení (individuální nebo hromadné) s respektem ke kontextu okolní zástavby.

L7, L9

Individuální rodinný dům, zastavěná plocha stavbou rodinného domu je max. 25 %.

L11

Individuální rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Pozemky rodinných domů nesmí být menší než 800 m² (leďa by šlo o pozemek s atypickými podmínkami, jinak neřešitelný a přitom pro účel výstavby rodinného domu vyhovující), zastavěná plocha stavbami rodinných domů je max. 25 %.

L12

Individuální rodinný dům maximálně s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím, zastavěná plocha stavbou rodinného domu je max. 25 %.

L13

Individuální rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a s (obytným) podkrovím.

L19

Individuální rodinné domy. Pozemky rodinných domů nesmí být menší než 800 m².

Plochy občanského vybavení / OV

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

- **Hlavní využití**

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby, sběrné dvory a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

- **Přípustné využití**

Bydlení jako doprovodné využití.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

- **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – sport/ OS

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.

- **Hlavní využití**

Pozemky staveb pro sport a tělovýchovu a rekreační aktivity.

- **Přípustné využití**

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stravování, ubytování.

V části plochy OS, jež je umístěna v koridoru „K“, tedy v ploše technické infrastruktury Tle, je nepřípustné umísťovat budovy ani takové jiné stavby a opatření, které by zamezily nebo ohrožily využití koridoru VVN/Tle.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH

- Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.

- Hlavní využití

Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy rekreace / R

- Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.

- Hlavní využití

Pozemky pro rekreaci, zejm. pro cykloturistiku a vodní turistiku, jako jsou pobytové louky, tábořiště, přístaviště plavidel pro rekreační a místní plavbu (vč. přívozu) – nesmí ovlivnit provoz na vodní cestě, veřejná prostranství a zeleň.

- Přípustné využití

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství / PV

- Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

- Hlavní využití

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství včetně souvisejících staveb a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Přípustné využití

Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, zeleň veřejná, drobné sportovní plochy, vodní plochy a toky. Stavby a opatření pro snižování nebezpečí

ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření).

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

- **Další podmínky využití**

Na plochách veřejných prostranství C3, L3, L8, L10, L15 se předpokládá velký podíl veřejné zeleně.

Plochy veřejné zeleně / ZV

- **Účel vymezení**

Vymezení ploch zeleně ve veřejných prostranstvích s převažující funkcí estetickou, mikroklimatickou, rekreační a pobytovou.

- **Hlavní využití**

Pozemky zeleně a pozemky souvisejících staveb a zařízení (např. mobiliář, dětská hřiště, odpočívadla, altány, vodní prvky).

- **Přípustné využití**

Pozemky dopravní a technické infrastruktury.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

- **Účel vymezení**

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, tak aby byla zajištěna dopravní přístupnost dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

- **Hlavní využití**

Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice II. a III. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

- **Přípustné využití**

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a technické infrastruktury. Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury / TI

- **Účel vymezení**

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, nebo kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

- **Hlavní využití**

Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, zavlažování, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.

- **Přípustné využití**

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní infrastruktury.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury – koridor VVN / Tle

- **Účel vymezení**

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, nebo kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

- **Hlavní využití:**

Pozemky staveb technické infrastruktury – vedení VVN 400 kV Výškov–Babylon.

- **Přípustné využití:**

Pozemky související dopravní infrastruktury a dále všechny pozemky navazujících ploch s rozdílným způsobem využití, ležících mimo plochu potřebnou pro samotné umístění stavby technické infrastruktury, tj. plochy W, NL, NZ, DS, NZi, PV a OS.

- **Nepřípustné využití:**

Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování / VS

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují pro zajištění využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb, které z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

- **Hlavní využití**

Pozemky staveb a zařízení pro výrobu (zemědělskou, průmyslovou), skladování a logistiku, služby, pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, obecní kompostárna a pozemky související veřejné infrastruktury.

- **Přípustné využití**

Pozemky staveb administrativy, služební byty, bydlení majitele, pozemky staveb a zařízení obchodu, ubytovací zařízení.

- **Nepřípustné využití**

Velké větrné elektrárny a vše ostatní.

- **Další podmínky využití**

Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí. Provoz výroby a skladování také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

- **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

- **Hlavní využití**

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a pro vodní dopravu. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- **Přípustné využití**

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření).

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy zemědělské / NZ

■ Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

■ Hlavní využití

Pozemky zemědělského půdního fondu (včetně samostatných zahrad nebo sadů umístěných mimo zastavěné území), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

■ Přípustné využití

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami a jako doprovod pozemních komunikací), stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření) a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

■ Nepřípustné využití

Vše ostatní, vč. těžby nerostů.

Plochy zemědělské s intenzivním využitím / NZi

■ Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití v uzavřených maloplošných areálech.

■ Hlavní využití

Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (pěstování rostlin i ve sklenících, fóliovnících) a chov domácího zvířectva (drůbež, ovce, kozy...), přičemž souvislé areály chovu drůbeže nepřesáhnou rozlohou 3 000 m², tak aby nebyla nadměrně zvýšena dopravní zátěž v území a hygienické poměry nenarušily pohodu bydlení v sousedních plochách smíšených obytných, a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Stavby a zařízení pro zpracování a prodej v místě produkovaných plodin a zvířat nebo produktů z nich.

■ Přípustné využití

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami a jako doprovod pozemních komunikací, příp. v jinak nevyužitelných místech v ochranném pásmu elektrického vedení), stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová a protieroční opatření) a dále taková technická opatření

a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní, vč. těžby nerostů.

- **Podmínky prostorového uspořádání**

Budovy nesmí mít více než jedno nadzemní podlaží a maximálně lze budovami zastavět 10 % pozemku.

Plochy lesní / NL

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

- **Hlavní využití**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

- **Přípustné využití**

Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky dopravní a technické infrastruktury, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejm. v souvislosti s cykloturistikou a vodní turistikou, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní, vč. těžby nerostů.

Pro plochy NZ, W a NL v místech, kde v nich jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability, platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury směřjí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro některé plochy s rozdílným způsobem využití, resp. v některých případech i pro konkrétní zastavitelné plochy jsou výše stanoveny základní prostorové regulativy. Obecně řečeno, prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámeček, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro uspořádání ploch, tak

pro objemové řešení staveb. V kontextu historické zástavby a v jiných specifických podmínkách mohou hrát roli i další parametry staveb (jako jsou barevnost, použité materiály atp., to vše už nad rámec řešení územním plánem).

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Základní rámec krajinnému rázu dávají přírodní podmínky a kulturní a historické charakteristiky obce, resp. jejích sídel. Základní podmínkou ochrany krajinného rázu je péče o zejména o dva fenomény, jež se v krajinném rázu Chodoun uplatňují, a to prostor kolem toku Labe a lesnatá krajina na východ od Chodoun, a generálně pak respektování kontextu. Také navržené zastavitelné plochy a jejich podmínky využití respektují krajinný ráz území. Ke zlepšení krajinného rázu mohou přispět opatření zvyšující diverzitu krajiny.

A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 2 odst. 1 písm. l a písm. m stavebního zákona).

Vymezení veřejně prospěšných staveb

Na území Chodoun se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby:

Dopravní infrastruktura

- **WD1a** – cyklotrasa Labská stezka č. 2 (část sledovaná v ZÚR jako VPS – C1)
- **WD1b** – cyklotrasa Labská stezka č. 2 (pokračování od Lounek k jihu)
- **WD2** – místní cyklotrasy
- **WD3 až WD5** – místní komunikace v k. ú. Lounky
- **WD6** – místní komunikace v k. ú. Lounky a k. ú. Chodouny
- **WD7 až WD10** – místní komunikace v k. ú. Chodouny
- **WD11** – účelová komunikace v k. ú. Chodouny

Technická infrastruktura

- **WT1** – trafostanice

Vymezení veřejně prospěšných opatření

V územním plánu Chodoun se veřejně prospěšným opatřením vymezují:

- **W01** – protipovodňové opatření – ochrana místní části Lounky
- **W02** – protipovodňové opatření – ochrana ČOV
- **W03** – nadregionální biokoridor (část NRBK K10 na území Chodoun), regionální biocentrum (část RBC 1256 na území Chodoun)
- **W04** – regionální biokoridor (dvě části RBK 0005 na území Chodoun)
- **W05** – Záhorecká strouha jako součást ÚSES a k ochraně vodního režimu v krajině

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Stavby ani opatření tohoto druhu se v Chodounech nevymezují.

A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územním plánem se vymezuje tato plocha s předkupním právem ve prospěch obce Chodouny:

- **W06** – plocha veřejné zeleně (dotčená parcela č. 27/1 v k. ú. Lounky)

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Pro nejrozsáhlejší vymezené zastavitelné plochy určené pro bydlení (lokality C1 a C2) bude zpracována územní studie. Území těchto lokalit je vyznačeno ve výkresu A1 (základní členění území) a B1 (koordinační výkres). Územní studie v míře nezbytně nutné a v logice věci zahrne i pozemky sousedící, tak aby byla zajištěna koordinace lokality s jejím okolím. Cílem studie je ověřit podrobnější členění lokality (minimálně na plochy veřejné a soukromé, lépe i na stavební pozemky), tak aby bylo zajištěno vymezení veřejných prostranství (podle § 7 vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území), aby byla zajištěna koordinace zájmů majitelů a obce a aby bylo prověřeno, že všechny pozemky jsou obslužitelné dopravní a technickou infrastrukturou. Územní studie současně navrhnou etapizaci využití území.

Pro každou lokalitu bude zpracována samostatná územní studie (pokud se majitelé pozemků či investoři nedohodnou na zpracování společné studie).

Pro pořízení územní studie (a následné schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně-plánovací činnosti) se stanovuje lhůta do 10 let od data vydání územního plánu.

A11. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Vzhledem k historickému kontextu a exponované poloze v centru obce a současně vzhledem k funkční náplni se zastavitelná plocha C11 v Chodounech (severovýchodní cíp návsi) vymezuje jako pozemek pro umístění architektonicky i urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

A12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu má 31 stran.

Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy:

- A1 | Výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | Hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | Koncepce dopravy a technické infrastruktury (1 : 5 000)
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)