

NÁVRH

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY o vydání Změny č.3 územního plánu Chodouny

Zastupitelstvo obce Chodouny, příslušné podle § 27 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a § 84 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vydává

Změnu č.3 územního plánu Chodouny

Územní plán se v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, mění takto:

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

9. V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v oddílu Pěší a cyklistická doprava zastavitelné plochy C1 a C2 přejmenovávají na Z.C1 a Z.C2.
10. V kapitole A5.b Územní systém ekologické stability se v první větě text „ÚP“ nahrazuje textem „územního plánu“ a text „ZÚR Ústeckého kraje“ nahrazuje textem „Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)“. Mění se označení prvků ÚSES: RBC.1256 na RBC187, RBK.0005 na RBK6, NRBK.K10 na NRBK12.
V oddílu Interakční prvky se na konec přidává nový text:
Dále se navrhuje tyto další ekologicky stabilnější plochy:
ESP-232 / vyčlenit místo pro biotop
ESP-235 / plocha pro obecní háj / agrolesnictví, i s drobným biotopem
ESP-236 / plocha pro obecní háj / agrolesnictví, i s drobným biotopem
ESP-237 / plocha pro zadržování vody / agrolesnictví, i s drobným biotopem
ESP-238 / plocha pro obecní háj / agrolesnictví, i s drobným biotopem
ESP-241 / v lokalitě vhodně vymezit ekologicky stabilnější plochu
ESP-242 / v lokalitě vhodně vymezit ekologicky stabilnější plochu
ESP-243 / v lokalitě vhodně vymezit ekologicky stabilnější plochu
11. V kapitole A6 v oddílu Stanovení podmínek pro využití ploch se vypouští druhý odstavec a nahrazuje novým textem: „V nezastavěném území se vylučují stavby a zařízení pro těžbu nerostů a v nezastavěném území západně od koridoru CNZ.ŽD1 se vylučují stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu – konkrétně pro výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů (plošné fotovoltaické elektrárny, včetně agrofotovoltaiky, větrné elektrárny a úložiště elektrické energie), s výjimkou fotovoltaických zařízení umístěných na stavbách pro zemědělství.“
12. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) v podmínkách prostorového uspořádání přidává zastavitelná plocha Z.L21 s tímto textem: „Maximálně dva individuální rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a s (obytným) podkrovím, zastavěná plocha stavbou rodinného domu je max. 25 %.“
13. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Smíšené obytné všeobecné (SU) přidává na závěr tento text:

Další podmínky s podrobností regulačního plánu pro zastavitelné plochy

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

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

Urbanistická struktura

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

Objemy a tvary hlavních staveb

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

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

V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

Pozemky jiných funkcí

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

Materiály, barvy a další prvky

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

Oplocení

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

Přechod do krajiny

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

14. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se u plochy Občanské vybavení sport / OS v přípustném využití vypouští druhý odstavec.
15. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se vypouští plocha Energetika / TE.
16. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v ploše Výroba všeobecná / VU koridor CNZ.ŽD1 přejmenovává na CNZ.DD1.
17. V kapitole A6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání (...) se v oddílu Podmínky prostorového uspořádání vypouští text „, a to vše už nad rámec řešení územním plánem“.

18. V kapitole A7 Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se provádějí tyto úpravy:
- a) v prvním odstavci se vypouští text v závorce;
 - b) VD.1a a VD.1b se slučují do jedné VPS s textem „cyklotrasa Labská stezka“;
 - c) označení VD.ŽD1 se nahrazuje kódem VD.DD1;
 - d) vypouští se oddíl Technická infrastruktura a veřejně prospěšná stavba VT.2;
 - e) u veřejně prospěšného opatření VN.2 se slovo ČOV nahrazuje textem „čistírný odpadních vod“;
 - f) u veřejně prospěšného opatření VU.3 se označení NRBK.K10 nahrazuje označením NRBK12 a text „regionální biocentrum (část RBC.1256 na území Chodoun)“ se vypouští;
 - g) u veřejně prospěšného opatření VU.4 se označení RBK.005 mění na RBK6.
19. V kapitole A8 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků se vypouští druhý odstavec.

II. Grafická část dokumentace (výrok) sestává celkem ze 3 výkresů:

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

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

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

- 1 | Změna z plochy DS na PU.
- 2 | Plocha SU se mění z návrhové ve stavovou.
- 3 | Plocha VU se mění z návrhové ve stavovou.
- 4 | Koridor CPZ.E10b se vypouští, návrhová plocha TE se nahrazuje stavovými plochami AU, AX, DS, WU, LU.
- 5 | Upravuje se trasa lokálního biokoridoru LBK.c.
- 2 | Plocha SU se mění z návrhové ve stavovou.

Textová i grafická část územního plánu tvořící jeden celek je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a je označována jako příloha č. 1 tohoto opatření.

ODŮVODNĚNÍ

Článek I.

Odůvodnění Změny č.3 ÚP Chodouny zpracované projektantem je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obě jeho části – textová i grafická – tvoří jeden celek označovaný jako příloha č.2 tohoto opatření. Obsah těchto částí je uveden v článku II tohoto odůvodnění.

Článek II.

III. Textová část odůvodnění Změny č.3 územního plánu

- a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu
- b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.
- c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny
- f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
- g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů
- 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
- i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3
- j. Výčet záležitostí nadmístního významu , které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- l. Výčet prvků regulačního plánu , **případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**
- m. Vyhodnocení důsledků **navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**
- n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Příloha č.1:Text s vyznačením změn

IV. Grafická část odůvodnění změny č. 3územního plánu

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

Textová i grafická část odůvodnění tvoří nedílnou součást tohoto opatření obecné povahy a jsou označovány jako příloha č. 2 tohoto opatření.

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 správního řádu lze přezkoumat soulad tohoto opatření s právními předpisy v přezkumném řízení.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, která bude oznámena na úřední desce obce, tj. dne XXXXXXXXXXXXXXXX.2026.

Marie Cimrová, starostka obce