



Chodouny

územní plán | odůvodnění



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	B. ODŮVODNĚNÍ
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



**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)

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

TEXTOVÁ ČÁST

Postup pořízení Územního plánu Chodouny | [strana 4](#)

B1. Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona | [strana 12](#)

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [12](#)
- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [12](#)
- c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů | [17](#)
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [17](#)

B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona | [strana 18](#)

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 | [18](#)
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [18](#)
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | [18](#)
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [18](#)
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [18](#)
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [69](#)

B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. | [strana 71](#)

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [71](#)
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání | [76](#)
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [81](#)
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [81](#)

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění | [strana 88](#)

Vyhodnocení připomínek | [strana 90](#)

GRAFICKÁ ČÁST

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

POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

Obec Chodouny má pro své katastrální území zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentaci ÚPO Chodouny schválenou zastupitelstvem obce Chodouny v roce 1996. Dále byla pořízena Změna č. 1, kterou schválilo ZO Chodouny dne 19. 12. 2005.

Důvodem pro pořízení nového územního plánu jsou zásadní změny v legislativě vztahující se ke zpracování a obsahu územně plánovací dokumentace – nový stavební zákon, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (účinnost od 1. 1. 2007), a nutnost uvést územní plán do souladu s platnou legislativou.

Postup pořizování územního plánu byl následující: ZO Chodouny rozhodlo, že určeným zastupitelem pro územní plánování bude starostka obce paní Marie Cimrová a pořizovatelem Úřad územního plánování Městského úřadu v Roudnici nad Labem (v souladu s § 6, odst. 1 písmeno c zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Obec vyzvala (místním rozhlasem, informací na obecním úřadě) vlastníky pozemků a nemovitostí k podání žádostí nebo podnětů k novému územnímu plánu, tyto podněty pořizovatel převzal a zapracoval do návrhu zadání územního plánu, který sepsal spolu s určeným zastupitelem (všechny požadavky je nutno posoudit s ohledem na celou koncepci řešení území – jedná se především o vymezení ploch pro výstavbu rodinných domů a ploch pro podnikatelské aktivity menšího rozsahu).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval a následně zveřejnil (i způsobem umožňující dálkový přístup) návrh zadání, což pořizovatel v souladu s ustanovením § 20 a § 47 odst. 2 platného stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou. V souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona byl rozeslán návrh zadání společně s výkresem záměrů (nepovinná příloha) všem dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu územního plánování. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona byly s návrhem zadání seznámeny rovněž orgány územního plánování sousedních územních obvodů.

Dle došlých připomínek byl návrh zadání upraven, doplněn, případně bylo uvedeno, že připomínka není relevantní. Projednání a zapracování došlých připomínek je shrnuto ve výsledku projednání územně plánovací dokumentace.

ZO Chodouny rozhodlo o zmenšení plochy pro výrobu a dále rozhodlo (viz zadávací dokumentace – Zadání územního plánu Chodouny), že všechny požadavky vlastníků budou prověřeny. Zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Chodouny dne 19. 7. 2010. Na základě zpracovaného zadání byl ve výběrovém řízení vybrán Urbanistický ateliér Černí, který zpracoval návrh územního plánu.

V souladu s § 50 platného stavebního zákona pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného projednání dotčeným orgánům, obci Chodouny a všem sousedním obcím. Společné jednání o návrhu územně plánovací dokumentace proběhlo 27. 6. 2011. Vzhledem ke komplikovaným dohodovacím jednáním (zúžení VVN 400 kV) a dlouhodobé nepřítomnosti pořizovatele se nepodařilo získat kladné stanovisko krajského úřadu před nabytím účinnosti novely stavebního zákona (o průtazích bylo informováno ZO Chodouny) a před nabytím účinnosti Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Návrh byl přepracován, tak aby byl v souladu s nadřazenou dokumentací.

V souladu s novelou stavebního zákona byl návrh doprojednán s veřejností dle § 50 odst. 3 SZ, toto veřejné projednání se konalo v souladu se zákonem bez výkladu, bylo umožněno pouze nahlížet a podávat v daném termínu 30 dnů (2. 2. 2013 – 3. 3. 2013) od doručení veřejné vyhlášky připomínky.

Stanoviska dotčených orgánů obdržená v rámci společného jednání o návrhu územního plánu

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 15. 7. 2011, č. j. 22366/2011/03100, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 50818 ze dne 21. 7. 2011

Stanovisko: Ve smyslu ustanovení §15 odst. 2 horního zákona neuplatňujeme připomínky. Prognózní zdroje nevyhrazeného nerostu a ložiska nevyhrazeného nerostu lze považovat za součást pozemku. S návrhem územního plánu souhlasíme.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Vojenská ubytovací a stavební správa PRAHA, ze dne 1. 7. 2011, č. j.8125/50702-ÚP/2011-7103/44, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 48123 ze dne 11. 7. 2011

Stanovisko: Souhlasí s Návrhem územního plánu Chodouny.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí ze dne 21. 7. 2011, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 51993 ze dne 25. 7. 2011

Stanovisko:

Zákon ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny není k návrhu územního plánu Chodouny námitek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je k vyjádření příslušný Krajský úřad.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Zákon č.289/1995 Sb., o lesích:

Z aspektu státní správy lesů je k uplatnění stanoviska příslušný Krajský úřad Ústeckého kraje, neboť Návrh ÚP Chodouny umísťuje na PUPFL plochu rekreace (lokalita L17) a předpokládá sice minimální, nicméně určitý zábor lesního pozemku.

V této souvislosti sdělujeme, že rozsah lesnické přílohy pokládáme za nedostatečný, neboť tato neuvádí údaje, požadované směrnicí MZe ČR č. 31/2000.

Vyhodnocení: stanovisko dotčeného orgánu bude respektováno

Zákon č.185/2001 Sb., o odpadech:

Z hlediska nakládání s odpady není žádných připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší:

Z hlediska ochrany ovzduší je k vyjádření příslušné Ministerstvo životního prostředí ČR.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Zákona č.254/2001 Sb., o vodách:

Z vodoprávního hlediska nemáme zásadních námitek. Nesouhlasíme s navrženou plochou rekreace L16 v k. ú. Lounky s ohledem na její umístění v aktivní zóně stanového záplavového území vodního toku Labe. Zároveň upozorňujeme na omezení pro využití plochy L15-plochy veřejných prostranství v k. ú. Lounky, která rovněž částečně zasahuje do aktivní zóny stanového záplavového území.

Upozorňujeme, že v rámci budování technické infrastruktury v zastavitelném území je třeba zabezpečit odvodnění zpevněných ploch s vazbou na stávající komunikace, tj. zajistit dostatečnou hltnost systému odvádějící srážkové vody (propustky, žlaby...).

Vyhodnocení: v návrhu bude zdůrazněno, že se nejedná po zastavitelnou plochu respektive, že se jedná o pozemky bez staveb s výjimkou stavby přívozu

Centrum dopravního výzkumu, v. v. i., ze dne 13. 7. 2011 č. j. UP/2022/11, OMRM/49527/2011

Stanovisko: K Návrhu územního plánu Chodouny připomínek. Zájmy námi sledované dopravní sítě nejsou dotčeny.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Ministerstvo životního prostředí České republiky ze dne 8. 6. 2011, č. j. 987/530/11;45549/ENV/11

Stanovisko: K předmětné ÚPD ministerstvo sděluje, že nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínek, neboť se v řešeném území nenachází sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Policie České republiky, krajské ředitelství policie Ústeckého kraje ze dne 7. 6. 2011, č. j. KRPU 4298-19/ČJ-2011-040606, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 41746 ze dne 9. 6. 2011

Stanovisko: Nemá připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj ze dne 22. 6. 2011, č. j. 2011/2476/KVSU, OMRM/44991/2011

Stanovisko: Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj nemá připomínky k návrhu územního plánu obce Chodouny.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje ze dne 30. 6. 2011, č. j. KHSUL 20593/2011, OMRM/46816/2011

Stanovisko: S návrhem územního plánu Chodouny se souhlasí.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 11. 7. 2011, č. j. 2219/DS/2011, OMRM/48461/2011

Stanovisko: Souhlasí s Návrhem územního plánu Chodouny bez připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Obvodní báňský úřad v Mostě ze dne 16. 6. 2011, č. j. 18025/2011/04, OMRM/43642/2011

Stanovisko: Nemá k výše uvedené věci z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství České republiky připomínky.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 19. 7. 2011, č. j. 1662/ZPZ/2011/UP-632, OMRM/50282/2011

Stanovisko: Nemá k návrhu územního plánu Chodouny z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí vydal k návrhu zadání územního plánu Chodouny samostatné stanovisko ze dne 25. 11. 2010, č. j. 1724/ZPZ/2010/SEA, JID:202884/2010/KUUK, s výsledkem: „územní plán Chodouny“ není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Ochrana zemědělského půdního fondu

Vzhledem k tomu, že zábory zemědělského půdního fondu s I. třídou ochrany jsou tvořeny převážně pro založení biocentra a protipovodňové ochrany a na ni navazující veřejné prostranství se zelení a plochou pro rekreaci při břehu Labe, a dále se jedná o pozemek pro bydlení, který vyplňuje enklávu při zastavěném území, souhlasíme s plochami navrženými na těchto cenných půdách a to za těchto podmínek:

- Pokud nedojde k naplnění odsouhlasených ploch, bude nevyužitá část ponechána v zemědělském půdním fondu
- Při výstavbě budou důsledně řešeny zejména hydrologické a odtokové poměry v území a dále zachován přístup na navazující zemědělské pozemky.

K navrhovaným lokalitám nemáme zásadních námitek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Ochrana přírody a krajiny

Maloplošná zvláště chráněná území, ani jejich ochranná pásma se v území řešeném předloženým návrhem nenachází.

Severozápadním směrem od obce Lounky do řešeného území zasahuje regionální biocentrum (v místě plochy označené jako L17, tj. plocha s možností zřízení přívozu, přístaviště pro

rekreační a místní plavbu). V souvislosti s tímto prvkem ÚSES upozorňujeme, že prvek je nutné respektovat a že jakýkoliv zásah do něj či případnou úpravy jeho hranic je nutné předem projednat s Krajským úřadem Ústeckého kraje.

Dále upozorňujeme na skutečnost, že v místě plochy C12 a C13 se historicky jedná o bývalé pastviny a na takovýchto lokalitách je možné předpokládat, pokud se zachovaly nezalesněné, výskyt cennějších druhů, často chráněných zákonem. Proto je nutné nezalesněné plochy bývalých pastvin nechat prověřit s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a v případě jejich výskytu respektovat jejich zákonnou ochranu. V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality soustavy Natura 2000. S ohledem na tuto skutečnost a s ohledem na charakter v návrhu zadání uváděných požadavků lze, v souladu zákona vyloučit, že předložený návrh zadání bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, nehrozí ani nepřímé ovlivnění uvedených lokalit.

Vyhodnocení: vzato na vědomí, RBC bude respektováno

Vodní hospodářství

K vydání stanoviska k návrhu územního plánu obce Chodouny, tímto úřadem je Městský úřad Roudnice nad Labem. Upozorňujeme, že k provádění staveb a jiné činnosti v záplavovém území je nezbytný souhlas příslušného vodoprávního úřadu.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Státní správa lesů

Z obsahu předložené dokumentace se předpokládá zábor 0,15ha pozemků určených k plnění funkcí lesa v lokalitě L17. S uvedeným záměrem zdejší úřad souhlasí za podmínky, že bude provedeno zalesnění nelesní půdy v katastrálních územích nacházejících se v působnosti obce Chodouny a to minimálně v takovém rozsahu, v jakém se předpokládá zábor PUPFL.

Vyhodnocení: v rámci návrhu lokálního ÚSES byla navržena lokalita L18 lokální biocentrum a to právě k zalesnění, pořizovatel proto považuje vyjádření dotčeného orgánu za splněné, v případě úpravy návrhu územního systému ekologické stability lokální úrovně bude toto stanovisko dotčeného orgánu respektováno a v návrhu i odůvodnění dokumentace popsáno

Ministerstvo zemědělství ze dne 21. 7. 2011, č. j. 108123/2011-MZE-130737, OMRM/51192/2011

Stanovisko: V katastrálních územích Lounky a Chodouny pozemkový úřad ukončil pozemkovou úpravu v roce 2000 - Lounky, 2009 - Chodouny. V rámci pozemkových úprav byl zpracován i plán společných zařízení, který slouží jako podklad pro územní plánování.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje ze dne 13. 7. 2011, č. j. HSUL-543-11-SP/LT-PREV-Če-2011, OMRM/49525/2011

Stanovisko: K výše uvedené územně plánovací dokumentaci vydává souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu, vzato na vědomí

ČEPS, a.s., Ing. Alexandr Gall ze dne 10. listopadu 2011

Stanovisko: V současné době se zpracovává dokumentace EIA – vlivy záměru zdvojení vedení 400 kV Výchov – Babylon na životní prostředí.

V Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje je pro zdvojované vedení V450 vymezena územní rezerva o šířce 400 m. Po zveřejnění oznámení záměru jsme nezaznamenali žádné připomínky týkajícího se katastru Chodouny. Předpokládáme, že zdvojení vedení V450 bude provedeno v k. ú. Chodouny v současné trase a ochranné pásmo vedení nebude širší než současné. Proto po jednání s naším odborem Rozvoj sděluji, že je možno koridor pro zdvojované vedení 400 kV zúžit na 150 m s osou koridoru v ose současného vedení. Toto zúžení lze následně uplatnit do aktualizace ZUR Ústeckého kraje. Projektové práce mají začít v r. 2013, realizace záměru má být v letech 2017–2018.

ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj ze dne 4. 9. 2012 č. j. 306S/12/42.100/Kr, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 35987 ze dne 5. 9. 2012

Stanovisko: Souhlasí se změnou Územního plánu Chodouny.

V zájmovém území je umístováno společností ČEPS, a. s., nové vedení 400kV v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje. Zúžením koridoru pro stavbu vedení ze 400 m na 150 m dojde ke zmenšení rozsahu zatížení dotčených nemovitostí.

Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 8. 10. 2012, č. j. 39645/12/32100, MěÚ Roudnice nad Labem, č. j. 41367 ze dne 11. 10. 2012

Stanovisko: Ministerstvo průmyslu a obchodu obdrželo Vaši žádost o vydání stanoviska ve věci úpravy koridoru pro zdvojení vedení 400 kV Výchov – Babylon a jeho zapracování do územního plánu Chodouny. K tomu Vám sděluji, že Ministerstvo průmyslu a obchodu není dotčeným orgánem ve věci územních plánů obcí a nemá kompetence vyjadřovat se k těmto plánům, tímto orgánem je Státní energetická inspekce, jejíž souhlasné stanovisko jste k Vaší žádosti přiložili.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 24. října 2012, č. j. 39645/12/32100, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 43618 ze dne 26. 10. 2012

Stanovisko: Ministerstvo průmyslu a obchodu obdrželo Vaši žádost o vydání stanoviska ve věci úpravy koridoru pro zdvojení vedení 400 kV Výchov–Babylon a jeho zapracování do územního plánu Chodouny. Sdělují Vám, že Ministerstvo průmyslu a obchodu souhlasí se zúžením koridoru ze 400 m na 150 m pro zdvojení vedení 400 kV Výchov–Babylon.

Vyhodnocení: dohoda s dotčeným orgánem na zúžení koridoru bude zapracována do odůvodnění návrhu územního plánu a koridor bude v návrhu zúžen ze 400 m na 150 m dle výše uvedené dohody

Městský úřad Roudnice nad Labem, Památková péče, č. j. SU/49046/2011 ze dne 14. 7. 2011

Stanovisko: Souhlasíme za předpokladu splnění navržených připomínek:

1. Plochy navržené k obytné zástavbě v obci Chodouny č. C9, C10 a C6 poškozují charakter zachované historické urbanistické struktury obce (systém lánů) a neměly by být z důvodu zachování urbánního charakteru venkovského prostředí předmětem realizace.
2. Jedná se o zástavbu ve venkovském prostředí. Stávající prostorové uspořádání v zastavěném území, resp. na zastavitelných plochách, se sestává převážně ze stavebních objektů s maximální výškou 2 NP, resp. 1,5 NP. Předpokládáme respektování této skutečnosti a dále respektování typického způsobu historické parcelace pozemků v oblasti a odstupu pozemků od komunikací. Venkovský charakter místně typického domu obdélníkového půdorysu a max. výšková hranice 1,5 až 2 NP u staveb pro individuální bydlení napomohou udržení homogenního charakteru zástavby.
3. Zástavba na nově navrhovaných plochách a úpravy objektů uvnitř obce bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a kulturní památky v území. Uplatňovaná urbanistická koncepce bude respektovat a podporovat význam hodnot urbanistických a architektonických, přírodních i kulturní v území sídla. Zástavba bude navrhována především na zastavitelném území. Rozvojové plochy budou organicky včleněny do organismu obce a budou obsahovat stavby, které svou hmotou, výrazem a výškou odpovídají prostorovým a hmotovým poměrům stávající zástavby v obci. Zejména je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození blízkých a dálkových pohledů na chráněné objekty v obci a celkovou urbánní strukturu sídla.
4. V území budou obnoveny a respektovány historické cesty. Uváženou urbanistickou koncepcí bude podporován rozvoj obce a její vazby na okolní krajinu.
5. Řešení území je nutné chápat jako území s prokázanými archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči. Upozorňujeme proto, že ve smyslu § 22 zákona o státní památkové péči je nutné již od doby přípravy stavby hlásit stavební činnost v tomto území písemně Archeologickému ústavu akademie věd České republiky.

Městský úřad Roudnice nad Labem, Památková péče ze dne 22. 11. 2011, č. j. SU/79447/2011, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 80461 ze dne 24. 11. 2011

Stanovisko: na základě závěru z jednání dne 6. 10. 2011 souhlasíme s následující podmínkou V rozvojových plochách C9 a C10 lze přiměřeně aplikovat usnesení § 9 odst. 3 zákona o státní památkové péči prostředí kulturní památky, neboť se jedná o traťovou plužinu v bezprostředním sousedství kulturní památky – venkovské usedlosti č. p. 15. Požadujeme pro rozvojová území etapizaci zástavby tak, aby prolomení rozvojových ploch C9 a C10 bylo podmíněno určitým procentem zastavění ploch předchozích.

Vyhodnocení: stanovisko, respektive dohoda s dotčeným orgánem bude respektována

Po společném jednání pořizovatel s určeným zastupitelem v souladu s § 51 vyhodnotil výsledky projednání, o kterých informoval ZO Chodouny, které pověřilo určeného zastupitele, aby byl návrh upraven, tj. aby do návrhu územního plánu byla přidána lokalita v k. ú. Lounky (mlýn – Matzke).

O projednaném a upraveném návrhu územního plánu bylo vedeno řízení s veřejností. O čemž pořizovatel informoval veřejnou vyhláškou, obec, okolní obce, dotčené orgány a krajský úřad pořizovatel

přizval jednotlivě dopisem (a to 30 dnů předem), ve kterém informoval o řízení o územním plánu a zároveň upozornil na vše, co bylo od společného jednání změněno. Řízení o územním plánu s veřejností se zúčastnil projektant územně plánovací dokumentace, který podal odborný výklad k textové a grafické části výroku a odůvodní. Popsal jednotlivé výkresy, vysvětlil, jak se v dokumentaci orientovat. Dále pořizovatel vysvětlil proces pořizování a upozornil na podávání připomínek a námitek (nejpozději do 7 dnů po veřejném projednání) a dále na nemožnost se vůči ÚP odvolat. Veřejnost bylo upozorněna na možnost přezkumu. Pořizovatel na veřejném jednání přijal písemnou námitku pana V. Šaška.

Určený zastupitel po řízení o územním plánu informoval pořizovatele, že jej ZO pověřilo, aby byla z návrhu dodatečně vypuštěna lokalita výroby v k. ú. Lounky. Z tohoto důvodu bylo projednání s veřejností opakováno. Opakované veřejné projednání se konalo dne 21. 7. 2014. Řízení proběhlo opět za účasti veřejnosti a s výkladem projektanta. Dotčené orgány, okolní obce, obec a krajský úřad byly na jednání pozvány dopisem jednotlivě, a to 30 dní předem, veřejnost, tj. každý veřejnou vyhláškou.

Následně pořizovatel s určeným zastupitelem a ve spolupráci s projektantem vyhodnotili výsledky projednání a vypracovali návrh na vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o podaných námitkách, který byl rozeslán všem dotčeným orgánům s žádostí o odpověď do 30 dnů od doručení „Návrhu“.

Dotčené orgány s návrhy na vypořádání připomínek a s návrhy na rozhodnutí o námitkách souhlasily.

Pořizovatel přezkoumal soulad dokumentace dle § 53 odst. 4 SZ a připravil ZO Chodouny důvodovou zprávu k Návrhu územního plánu Chodouny. ZO Chodouny si samostatně ověřilo, že návrh ÚP není v rozporu s nadřazenou dokumentací ZUR – ÚK, dále PÚR ČR, stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu a dne 6. 10. 2014 vydalo jednohlasně formou opatření obecné povahy Územní plán Chodouny.

B1. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR a s územněplánovací dokumentací vydanou krajem je podrobně komentován v kapitole B3 odst. a).

Dále byly konkrétní požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR i ze ZÚR Ústeckého kraje vneseny do zadání územního plánu (viz kapitola B3 odst. b).

Pořizovaná územněplánovací dokumentace obce Chodoun je v souladu s politikou územního rozvoje a s územněplánovací dokumentací vydanou krajem.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

§ 18 stavebního zákona

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Základní cíl územního plánování, tj. vyvářet předpoklady pro výstavbu, je v územním plánu Chodoun plněn návrhem zastavitelných ploch a umožněním efektivního využití zastavěného území. Do značné míry jsou ovlivnitelné podmínky pro všechny tři pilíře. V územněanalytických podkladech ORP je vyváženost hodnocena jako průměrná. S výsledky hodnocení jednotlivých pilířů by bylo možné dobře polemizovat: dobré podmínky pro příznivé životní prostředí a špatné pro hospodářský rozvoj i pro soudržnost společenství obyvatel území. Územní plán přispívá ke stabilizaci a rozvoji podmínek ve všech pilířích –více je to popsáno v kapitole B2 odst. e, kde je pojednáno řešení územního plánu ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území. Územní plán dbá na to, aby šlo o řešení dlouhodobé, systémové, tedy aby nejen uspokojovalo potřeby současných generací, ale aby nevytvářelo problémy pro generace budoucí.

Cíle územního plánování jsou v tomto bodě plněny, územní plán je s nimi v souladu.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Území obce je trvale předmětem zájmu územního plánování i jiných oborových dokumentací, které se stávají podkladem pro územní plánování. Je tedy soustavně a komplexně řešeny a zde vytýčené

úkoly jsou základními cíli i zpracovávaného územního plánu. Soulad veřejných a soukromých zájmů je principem projednání záměrů (obvykle soukromých) s dotčenými orgány (hájícími zájmy veřejné). *Soulad s tímto cílem územního plánování je zajištěn.*

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá o ochranu veřejných zájmů a projevem této koordinační role je právě pořizovaný územní plán. *Tento cíl územního plánování je naplňován.*

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. 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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán je v souladu s předmětným cílem územního plánování, jak je doloženo na jiných místech odůvodnění: ochrana hodnot území (specifikovaných v ÚAP) je požadována v bodě f) zadání a splnění zadání je předmětem kapitoly B3 odst. b, ale také v komplexním zdůvodnění přijatého řešení. (základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot). Účelné využití zastavěného území je pak pojednáno v odůvodnění v kapitole B2 odst. f.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, 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, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Územní plán bere v úvahu ustanovení tohoto paragrafu a žádnou ze specifikovaných staveb a zařízení výslovně nevylučuje. *Cíl územního plánování je splněn.*

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznamená jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán. Dílce tohoto cíle je promítnuta do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití. *Cíl územního plánování je splněn.*

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

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

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územněanalytických podkladů. Ty byly pro ORP Roudnice nad Labem zpracovány a aktualizovány a byly jako podklad použity pro pořizovaný územní plán. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je předmětem územního plánu. Všechny návrhy koncepčního charakteru, vycházející z požadavků obce, byly zváženy s ohledem na faktory limitující tu kterou lokalitu a také s ohledem na hodnoty místa samého nebo jeho okolí, tak aby byly maximálně zachovány. Všechny změny v území tedy v maximální míře respektují hodnoty a podmínky území (jak i požadovalo zadání a v odůvodnění je splnění těchto požadavků popsáno – viz kapitola B3 odst. b). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Všechny změny v území promítnuté do územního plánu byly v průběhu prací na územněplánovací dokumentaci prověřeny. Byly zvažovány jejich přínosy i možné negativní dopady, tak aby převládal kladný dopad navrhovaných změn. Veřejný zájem je navíc pod dohledem dotčených orgánů, jejichž stanoviska musí výsledný návrh respektovat. Žádná ze změn v území nemá takový charakter, aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo veřejnou infrastrukturu (pokud nejde přímo o návrh veřejné infrastruktury). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Není v možnostech územního plánu stanovovat v celé škále tyto požadavky, některé může splňovat až podrobnější dokumentace, jako regulační plán nebo dokumentace k územnímu řízení. V rámci možností legislativy pro tento typ územněplánovací dokumentace jsou u všech ploch změn navrženy regulativy, podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Stávající charakter a hodnoty území jsou 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). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace se v tomto územním plánu nestanovuje, nebyla shledána účelnou, neboť navržené zastavitelné plochy mají poměrně rovnocenné podmínky realizace. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Na území Chodoun jde především o záplavy z Labe. Postižena je jimi nejvíce místní část Lounky, pro niž je také zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí – protipovodňová opatření. Tato opatření jsou zapracována do územního plánu a deklarována jako veřejně prospěšná. Jiné výraznější katastrofy se na území obce neočekávají. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Hospodářský potenciál Chodoun je poněkud rozdílný od skutečných hospodářských aktivit. V obci je velká část obyvatel vázána k priméru, podstatná část za prací také vyjíždí, navíc je vysoká nezaměstnanost. Přesto je v obci dostatek výrobních areálů, které snesou zvýšení efektivity využití, přestavbu, zahuštění apod. A to je, spolu s kvalitní zemědělskou půdou, dobrý základ pro vytvoření podmínek k čelení následkům náhlých hospodářských změn.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem územního plánu Chodoun. Bydlení je však jedním z nejdůležitějších předmětů, jímž se územní plán zabývá. Jednak navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení, a to v takových lokalitách, které zaručují dobré podmínky pro kvalitní bydlení. Také některé další změny v území, navrhované územním plánem, přispívají ke zlepšení kvality bydlení. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

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

Významnými položkami z veřejného rozpočtu jsou vždy náklady na rekonstrukce a budování nových prvků dopravní a technické infrastruktury. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy v kontaktu se zastavěným územím tak, aby efektivita využití stávající i nové infrastruktury byla dobrá. Detaily ekonomických úvah v tomto směru jsou nad rámec územního plánu a mohou být založeny až nad oborovými studiemi nebo projektovou dokumentací. Nejvýznamnějším investičním záměrem

z veřejného rozpočtu, který je zakomponován do územního plánu, je protipovodňové opatření v Lounkách. Tato nákladná stavba má pozitivní dopad na ochranu mnohem cennějšího stavebního fondu, statků veřejných i soukromých. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není speciálním předmětem řešení územního plánu. Dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání územního plánu žádné požadavky (§ 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.). Přesto návrh pracuje s určitými opatřeními, která přispívají k zajištění civilní ochrany. Je to například návrh protipovodňových opatření v Lounkách nebo stabilizace ploch sportovní vybavenosti, které mohou být využity i v případě mimořádných událostí pro nouzové ubytování, skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci, pro realizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací, instalaci zdrojů nouzového zásobování vodou a elektrickou energií atp. Další komentář k civilní ochraně je v odstavci 11 komplexního zdůvodnění přijatého řešení. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V územním plánu se nevymezuje žádná plocha asanace. Žádná z ploch v území nevyžaduje „ozdravění“ ve smyslu asanace, i když některé málo využívané areály výroby a skladů budou potřebovat různé zásahy, přestavby apod. Je to ale „interní“ záležitost areálů, majitelů atd. a netřeba zásahů obce (kupříkladu ve smyslu vyvlastnění apod.). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Z projednání zadání nevyplynula potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Kompenzační opatření se nenavrhují. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Na území obce se nenacházejí žádné přírodní zdroje, které by plošně byly využívány, a žádné takové plochy se nenavrhují. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně projednání s veřejností a ochrany veřejných zájmů) tak, aby výsledek směřoval k žádoucímu výsledku. Dalším mechanismem je angažování osob splňujících požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a dále jejich spolupráce napříč obory, zajišťující multidisciplinární přístup, který tak složitá problematika, již územní plánování je, vyžaduje. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Z projednání zadání nevyplynula potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Kompenzační opatření se nenavrhují. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, tj. pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti požadované stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

Pořizovaný územní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky zvláštních předpisů byly zakotveny v požadavcích v zadání územního plánu (viz jejich splnění v kapitole B3 odst. b).

Územní plán je také v souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných při společném jednání – návrh územního plánu byl v dikci stanovisek upraven a předložen k veřejnému projednání.

B2. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4

Z přezkoumání uvedeného v předchozí kapitole vyplývá, že územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územněplánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a také v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, sledujících veřejné zájmy podle těchto předpisů.

b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Dotčené orgány vyloučily významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovaly posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí.

c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Z důvodů uvedených v odstavcích b) a c) nebylo podle § 50 odst. 5 vydáno stanovisko krajského úřadu k posouzení vlivů na udržitelný rozvoj.

e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Následující text v bodech 1–11 je členěn shodně a odráží obsah textu výrokové části návrhu územního plánu, jako bod 12 je přidán návrh řešení požadavků civilní ochrany a bod 13 pak obsahuje soupis limitů vyskytujících se v území.

Základní údaje o obci

Obec:	Chodouny
Kód obce:	564923
IČZÚJ:	564923
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec s rozšířenou působností:	Roudnice nad Labem
Pověřený úřad s rozšířenou pravomocí:	Roudnice nad Labem
Finanční úřad:	Finanční úřad v Roudnici n. L.
Stavební úřad:	Roudnice nad Labem
Matriční úřad:	Roudnice nad Labem
Části obce:	Chodouny, Lounky
Katastrální území:	Chodouny (652121) Lounky (687332)
Základní sídelní jednotky:	Chodouny (052124) Lounky (087335)
Výměra:	1 002 ha
Hustota osídlení:	64 obyv./km ²

V obci podle výsledků cenzu 2001 trvale žilo 595 obyvatel. K 1. 1. 2010 se počet obyvatel zvýšil na 638 osob a k 1. 1. 2011 na 648 obyvatel, k 1. 1. 2013 je opět zaznamenán mírný pokles na 634 obyvatel.

Obec má obytně-zemědělský charakter s malým podílem rekreační funkce (objekty individuální rekreace).

Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Pro obec Chodouny byl zpracován rozbor udržitelného rozvoje v rámci aktualizací ÚAP z r. 2010. Rozbor je založen na zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území a uvedení silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v členění na deset tematických oblastí. Zpracovatelé (ne jasné metodicky popsáným) způsobem docházejí k dílčím hodnocením jednotlivých pilířů a k vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek.

Územní podmínky pro příznivé životní prostředí jsou hodnoceny kladně (+), na čemž se patrně podílí dostatečná rozloha lesů a území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu (část území podél Labe a pak lesnatá krajina).

Územní podmínky pro hospodářský rozvoj jsou hodnoceny záporně (-), a to navzdory tomu, že se konstatuje dostatek ploch pro výrobu a dobré podmínky pro zemědělství. Za slabou stránku je považována vázanost velkého podílu pracujících na primér (zemědělství, lesnictví).

Územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území jsou také hodnoceny záporně (-), a to přitom počet obyvatel soustavně roste, územní plán nabízí dostatek rozvojových ploch pro bydlení

(a je o ně zájem). Na druhé misce vah je např. stárnutí populace. Do hodnocení ale jistě vstupovalo více faktorů.

Vyváženost je tedy celkově hodnocena jako průměrná.

V případě Chodoun je návrh územního plánu poměrně vyvážený. Oceňovaná území kvalitního přírodního prostředí jsou využita pro umístění prvků ÚSES a jsou nadále chráněna. Žádné rozvojové tendence, které by narušovaly přírodní hodnoty, územní plán nenavrhuje. Významná ochrana zakotvená v plánu se týká povodní a záplav – do územního plánu je implantována projektová dokumentace protipovodňových úprav. Tím jsou chráněny i další hodnoty v obci, civilizační a kulturní.

V oblasti podmínek pro hospodářství stabilizuje územní plán současné výrobní areály a umožňuje jejich další rozvoj podle aktuálních potřeb zaměření výrobních aktivit. V Lounkách je původním územním plánem předdimenzovaný rozvoj výrobního areálu na popud zadavatele eliminován a areál je ponechán v původní velikosti (jež umožňuje intenzifikaci využití). Je tedy v obci dostatek míst pro soustředění výrobních aktivit. Určité podnikatelské (živnostnické) aktivity jsou možné i v plochám určených pro bydlení a specifické postavení má území mezi zastavěnými územími osou sídel (plochy NZi), které může také významně přispět k rozvoji hospodářského pilíře.

V oblasti podmínek pro soudržnost společenství obyvatel je územní plán především zaměřen na návrh ploch pro bydlení s nezbytnou doprovodnou veřejnou infrastrukturou. Lokalizace ploch s rozdílným způsobem využití (mezi nimiž plochy pro bydlení převažují), resp. lokalizace zastavitelných ploch, je navržena tak, aby měly dobře definovanou vazbu na současné zastavěné území, aby je rozvíjely logicky (z hlediska funkčnosti i kompozice), navazovaly na ně, nepůsobily negativně na ráz krajiny, umožňovaly umístit pozemky pro potřebné druhy staveb atd. Tedy aby v celém komplexu jejich působení vzniklo prostředí příznivé pro udržení a rozvoj soudržnosti společenství obyvatel.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je členěno stejně jako výroková textová část návrhu územního plánu.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno podle § 58 stavebního zákona. Je rozděleno do 8 dílčích ploch. Oproti intravilánu z roku 1966 zastavěných území přibylo a jsou plošně větší – zahrnují i pozemky, které byly do současnosti zastavěny nebo funkčně přičleněny k funkci obytné. Území sídel Chodouny a Lounky jsou kompaktně zahrnuta vždy v jednom zastavěném území. Zbýlých pět zastavěných území zahrnuje fotbalové hřiště a několik izolovaných objektů (hřbitov, rodinné domy, občerstvení Trumpetka).

Oproti intravilánu Chodoun z r. 1966 byly ze zastavěného území vyjmuty nezastavěné plochy orné půdy, přiléhající k hranici intravilánu (podle § 58 stavebního zákona).

Zadání požaduje (v odstavci j), jenž se ovšem týká obnovy sídelní struktury a rozvojových oblastí či os) stanovit datum, ke kterému byla hranice zastavěného území vymezena. Tato hranice byla průběžně editována během prací na návrhu – lze tedy za datum vymezení považovat datum odevzdání návrhu, tedy 31. 5. 2011.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce

Spojení dvou původně samostatných obcí – Chodouny a Lounky – se datuje 1. lednem 1986. Do té doby byly obcemi samostatnými, ležícími spolu v okrese litoměřickém, případně labskoroudnickém, či ještě dříve roudnickém.

V historii byly Lounky větší, ves také vznikla dříve a její založení při břehu vodního toku se zázemím kvalitních zemědělských půd jí dávalo dobré předpoklady pro rozvoj. Dnes nabývá na vrchu dobré dopravní spojení – Chodouny jsou přímo protknyty silnicí II. třídy č. 240 (směřující od Prahy-Vokovic na Děčínsko). Chodouny také v posledních 40 letech (zejm. v 70. letech minulého století byly dobré podmínky pro výstavbu rodinných domů – nevratné půjčky atp.) zaznamenaly větší výstavbu a počtem obyvatel nad Lounkami převážily. Lounky také byly těžce postiženy nedávnými povodněmi. To vše může být důvodem, že rozvoj se dá spíše předpokládat v Chodounech – ostatně i zájem (odůvodněný, splnitelný) majitelů pozemků o zahrnutí do zastavitelných ploch je patrnější v Chodounech.

Chodouny (jako celá obec) mohou těžit z blízkosti Roudnice nad Labem, města, kam spádují ve všech oblastech života (úřady, nákupy, služby atd.). Vždy jsou atraktivní pozemky v těsném zázemí větších měst, které poskytují klid, těsnější sepětí s přírodním zázemím a přesto nabízejí dobrou dostupnost do města (pravda, téměř výhradně prostřednictvím individuální automobilové dopravy). Takovýto stavební boom zažívají jižněji, a blíže k Roudnici, položené Vědomice a je možné, že po určitém vyčerpání zdejší nabídky pozemků se zájem přesune dále, tedy k Chodounům.

Chodouny leží v Dolnooharské tabuli, která má ráz členité pahorkatiny s výškovou členitostí 50 až 150 m. Chodouny (zej. Lounky) leží v člověkem upravené údolní nivě toku Labe. Jsou zde velmi kvalitní půdy. Lounky (150 m n. m. na návsi) náleží do oblasti nížinné (řepařské) se stupněm ochrany A1 (maximální ochrana, vysoce produkční oblast, půdy pro pěstování zeleniny a raných brambor, velkoplošné závlahy) a s tradičním zaměřením na zeleninu a chmel. Chodouny (154 m n. m.) jsou zařazovány do oblasti nížinné (řepařské) se stupněm ochrany A2 (velmi vysoký stupeň, velmi produkční oblast, půdy s menší možností pro zeleninu a rané brambory, závlahy a odvodnění lokální). Zemědělské plochy jsou poměrně členité, nebyly tu příhodné podmínky pro velké scelování polností, což je patrné i dáno majetkovými vztahy a způsobem obdělávání (výběrem plodin). Plochy jsou protkány sítí účelových komunikací a tu a tam je zemědělská krajina členěna konstrukcemi pro pěstování chmelu.

Chodouny leží v přehledném rovinatém terénu. Jsou lemovány terénním zlomem, který vymezuje údolní nivu Labe od výše položených míst pokrytých víceméně souvisle borovými lesy. Tento zlom obchází těsně východně od zástavby Chodouny a jižně od nich se stáčí západně k Černěvsi. Na území obce je tak nejvyšším místem východní partie katastru Chodouny (pomístní název této části zní Hora), kde je dosaženo nadmořské výšky přes 190 metrů. Tato terénní vlna, po níž se i sjíždí při příjezdu od Vědomic (Roudnice nad Labem), silně ovlivňuje krajinný ráz, o to víc, že je porostlá borovými lesy. Atmosféru krajiny dotváří na severu se zvedající kopce Českého středohoří. Přehlednost krajiny do-dává i široký tok Labe s dobrým dohledem na opačný břeh, jemuž v oblasti Lounek vévodí kostel sv. Kateřiny severně od Libotenic.

Počet obyvatel v poslední době roste, je to důkazem, že o bydlení v Chodounech je zájem. To je prvořadý předpoklad pro její další rozvoj.

Obytná funkce je dominantní. Poskytnutí příležitostí pro bydlení pro nové obyvatele obce je prioritou. Větší příležitosti jsou poskytovány v Chodounech, kam už i v nedávné minulosti směřovalo více nové zástavby rodinnými domy.

Občanské vybavení je třeba hodnotit poměrně střízlivě. Zařízení a provozovny zde lokalizované dobře zajišťují základní potřeby (prodejny, hospody se společenskými sály, knihovna, mateřská škola a první stupeň základní školy, hřiště, hřbitov, kostel, malá tělocvična ve škole), za dalšími je potřeba vyjíždět do okolních měst, zvl. do nejdostupnější Roudnice nad Labem. Některá zařízení slouží spíše obyvatelům jedné části (obchod, hospoda), jiná zařízení jsou pro obě části obce společná (hřiště, knihovna).

Funkce výrobní je reprezentována několika existujícími výrobními plochami – mnohé z nich sice nevyužívají plně potenciálních kapacit, některé, související se zpracováním chmelu, jsou nevyužívané zcela. Přesto jde o dobrý základ pro postupné pokusy znovuoživit výrobu, služby, opravárenství, drobné podnikání atd. Nahrává tomu i fakt, že naprostá většina obyvatel je odkázána na vyjíždění za prací a také je zde velká nezaměstnanost – zřízení každé pracovní příležitosti v místě by bylo ocenění hodné. Kromě těchto plošně rozsáhlých areálů jsou po obci rozptýleny další, menší provozovny, především jako součást staveb pro bydlení (původní hospodářské dvory kombinující bydlení s hospodářskou činností).

Rekreační funkce území není příliš významná. Určitý malý podíl domů je neobydlený, protože slouží jako objekty rekreační. V tomto smyslu je ale většina domů proměnná mezi rodinným domem a chalupou. Pro krátkodobou rekreaci obyvatelé nejspíše využijí zařízení na svých soukromých pozemcích, pro děti je dostupné dětské hřiště, pro sportovněji orientované pak fotbalové hřiště se zázemím šaten. Kdyby byl mezi obyvateli zájem, lze po dohodě jistě využít malou tělocvičnu ve škole (kapacita do 10 lidí), případně sály v hospodách. Regulativy umožňují v plochách pro bydlení rozvoj některých dalších zařízení sloužících rekreaci obyvatel.

Pokud jde o rekreační vyžití návštěvníků obce, jde především o dvě oblasti: cykloturistiku a vodáctví. Obě aktivity jsou soustředěny k toku Labe (i když cyklotrasa je vázána na pozemní komunikace a nemá možnost důsledného vedení po břehu) a v mírném rozsahu obec nabízí určitá zařízení oběma skupinám turistů (odpočívka na návsi v Lounkách, bistro U trumpetky, přístaviště, pláž, místo pro táboření).

Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana hodnot kulturních, přírodních i civilizačních je vyjádřena v regulativech a v rozmístění funkčních ploch (vč. zakotvení prvků ÚSES do územního plánu). Některé aspekty ochrany hodnot však překračují možnosti územněplánovací dokumentace a je na stavebním úřadu, aby v rámci svých kompetencí dbal na soulad nové zástavby (přestaveb, dostaveb atd.) s původní, na hmotové, materiálové a barevné řešení atp. Stejně tak se to týká i krajiny, aby např. dosadby zeleně sortimentem odpovídaly místně obvyklým skladbám, aby jakékoli záměry v území respektovaly krajinný ráz atd.

Hodnotami v území jsou ty hodnoty, jež jsou definovány v územněanalytických podkladech. Tento, dále uvedený výčet však není úplný (nezahrnuje např. všechny nemovité kulturní památky, památný strom atd.) a na druhé straně určuje položky, které nemají k územnímu plánování vztah.

Hodnoty specifikované v ÚAP:

Chodouny

- Dům čp. 12 na návsi – ukázka lidové architektury
- Kámen s pamětní deskou na chodounské návsi připomíná vznik obce v r. 1226
- Václav Benda – podřípský buditel, protirakouský buřič, rádce V. Kratochvíla

Lounky

- Kostel sv. Mikuláše se zvonící
- Návěs v Lounkách
- Záhorecká strouha – náhon na mlýn v Lounkách
- Dům statku Václava Kratochvíla – umístěna pamětní deska připomínající tuto významnou osobnost Podřípska (národní buditel, pěstitel chmele, zakladatel Rolnické záložny v Roudnici n. L., jeden z iniciátorů vyzvednutí základního kamene pro stavbu Národního divadla v Praze)
- Kaplička směrem na Černěves
- Film Starci na chmelu

Nad rámec ÚAP je třeba chránit některé další kulturní, přírodní a civilizační hodnoty v území, tak jak jsou uvedeny dále.

Kulturní hodnoty a jejich ochrana

Na katastrálním území Chodouny jsou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány tyto památky:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| ■ 44052/5-5359 | venkovská usedlost č. p. 15 |
| ■ 46043/5-2057 | socha sv. Jana Nepomuckého |

Na katastrálním území Lounky jsou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány tyto památky:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| ■ 31517/5-2165 | areál kostela sv. Mikuláše |
| ■ 30807/5-2166 | venkovská usedlost č. p. 13 |

Podle územněanalytických podkladů ORP Roudnice n. L. se ve správním území Chodoun nenachází žádná definovaná lokalita s možnými archeologickými nálezy, ale jako potenciální naleziště je třeba pohlížet na celé území. Povinnost provedení záchranného archeologického průzkumu vyplývá ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Přírodní hodnoty a jejich ochrana

Na správním území Chodoun není žádné chráněné velkoplošné ani maloplošné zvláště chráněné území (podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny), není zde ani chráněné území soustavy Natura 2000.

V jižní části katastrálního území Chodoun je vyhlášen (z r. 1996) památný strom – borovice černá, *Pinus nigra*, (kód 101885 v ústředním seznamu AOPK ČR) s ochranným pásmem 8,20 m. Strom stojí jako solitér v obhospodařovaném poli. V pozemkových úpravách se navrhuje zatravnění pozemku č. parc. 83/6, na němž strom roste.

Hodnotami ze zákona jsou některé významné krajinné prvky – lesy, vodní toky a údolní nivy. Návrh územního plánu je takto zohledňuje.

Civilizační hodnoty a jejich ochrana

Za civilizační hodnoty lze považovat vše, co člověk na území obce vystavěl. Zejména jde o domovní a bytový fond a o veřejnou infrastrukturu, která zajišťuje jeho fungování (tedy infrastrukturu dopravní a technickou, občanské vybavení a veřejná prostranství). Existenci některých prvků infrastruktury je třeba chápat jako nezbytnou, i když mají na krajinu vliv nepříznivý (vedení velmi vysokého napětí). Všechny civilizační hodnoty jsou návrhem územního plánu zohledněny a dále rozvíjeny. Speciální ochranou těchto prvků je protipovodňové opatření, které bylo do územního plánu převzato z projektové dokumentace pro územní rozhodnutí (Protipovodňová opatření Chodouny-Lounky, Praha: Hydroprojekt, září 2009).

Vybrané prvky infrastruktury jsou územním plánem vyhlášeny za veřejně prospěšné stavby.

Koncepce dalšího rozvoje obce vychází také z historie sídla a z potenciálu představovaného demografickými parametry obce a fondem domovním a bytovým. Zde jsou shrnuta základní fakta.

Historie

Uvádíme zde citace z Ottova slovníku naučného:

Chodouny, Chodouň, ves v Čechách, hejt., okr. a pš. Roudnice, fara Vetlá; 58 d. 397 ob. č. (1890). Ves připomíná se (1226) jako majetek kláštera doksanského a později kláštera sv. Maří v Kladsku.

Lounky, ves v Čechách při Labi, hejtm., okr. a pš. Roudnice, fara Vetlá; 70 d., 535 obyv. č. (1890), fil. kostel sv. Mikuláše (ve XIV. stol. far.), 2tř. šk., chmelařství a 2 válcové mlýny. R. 1115 připomíná se mezi statky kláštera kladrubského.

Z Místopisného slovníku historického Království českého Augusta Sedláčka (Praha: Argo, 1998) vyjímáme:

Chodouny. Roku 1226, k němuž je doložena první písemná zmínka, patřila ves Doksanskému klášteru, později klášteru sv. Maří v Kladsku, jemuž byla roku 1384 potvrzena císařem Karlem. Po roce 1420 ji zabrali Smiřičtí a připojili k Roudnici i přes to, že proboštově kláštera sv. Maří od r. 1504 usilovali o vyplacení.

Lounky. Ves od roku 1115 náležela ke statkům kláštera Kladrubského, přičemž z přístavu bral užitky kostel Vyšehradský. Kladrubští ves prodali po roce 1186. K roku 1238 držel Lounky Zbraslav z Miletína. Ve 14. století patřila část vsi klášteru Augustiniánskému v Kladsku a část proboštu u sv. Víta. V 15. století obě části uchváceny světskými držiteli a připojeny k Roudnici, se kterou byly uvedeny v dědictví a později připojeny k Brozanům.

Obě sídla jsou uvedena také v Uměleckých památkách Čech, sv. 1 a 2 (Emanuel Poche, ed., Praha: ČSAV, 1977, 1978):

CHODOUNY /Litoměřice/

Zemědělská vesnice nížinného terénu sev. pod Roudnicí, připom. r. 1226 jako majetek kláštera doksanského.

Náves čverc. se sadovou úpravou, na ní **SOCHA SV. JANA NEP.** na podstavci s reliéfem Matky boží, barok. z 18. stol. ● **POMNÍK JULIA FUČÍKA** v podobě vztyčeného čedičového balvanu s nápisovou deskou. ● U některých **USEDLOSTÍ** klenuté brány do dvorů, např. čp. 6 aj.; u čp. 12 s letop. 1881 ve štítu „sluncová“ vrata; u čp. 16 s letop. 1864 rovněž; čp. 15 – přízemní dům s dřev. řezaným obvazem.

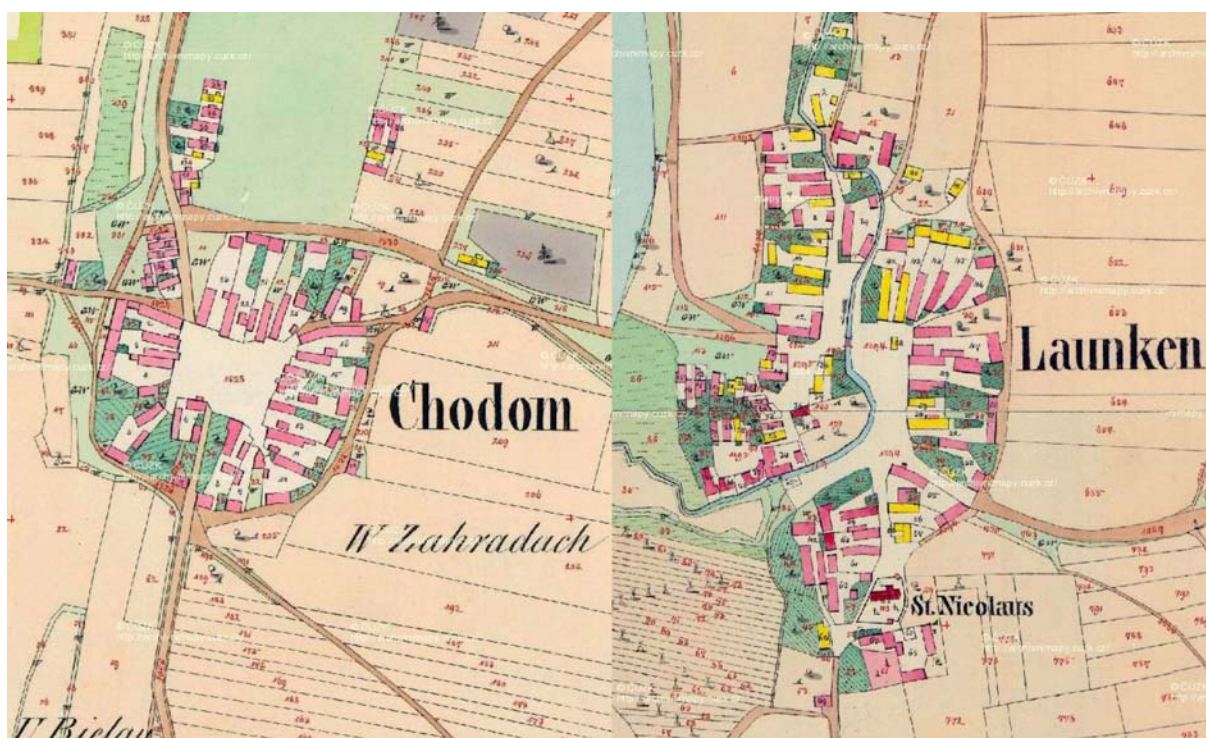
(Pozn.: Všechny zmíněné domy jsou na návsi, a to ve východní frontě.)

LOUNKY /Litoměřice/

Zemědělská ves na pravém břehu oblouku Labe, připom. kol r. 1088; náves protáhlá, nepravidelného tvaru, protékáná potokem Obrtkou, s vodní nádrží a stromy; na již. okraji vsi na vyvýšeném hřbitově kostel.

U některých usedlostí dřevěná „sluncová“ vrata, např. u čp. 13, 17, 33, 35 aj. ● **DOMY** čp. 28, 58 aj. – s hrázdným patrem; čp. 13 – s valbovým dřev. štítem, jiné s dřev. pavlačí; čp. 1, 40 a 51 (fara) – zděné domy empír. typu; čp. 18 – pseudoslohový z pol. 19. stol.; čp. 34 – s letop. 1878; čp. 35 – z 3. čtvrti 19. stol. ● **KOSTEL SV. MIKULÁŠE*** – gotic, zbarok.; čtver. loď z konce 13. stol., polygon. presbytář s opěrnými pilíři z doby kol r. 1400, po sev. boku novější předsíň, při záp. průčelí nová sakristie. Loď má na již. straně dvě zazděná okénka raně gotic., na sev. straně zazděný pozdně gotic. portál s profil. ostěním; presbytář hrot. okna a portál do sakristie kol r. 1400. Valbový štít průčelí uprav. barok., v 18. stol. – V presbytáři i lodi kříž. klenby z doby kol r. 1400, žebra klín. profilu s výžlabky spočívající na konzolách jehlancových a figurál.; pozdně gotic. sanktuář. Zařízení barok., z 18. stol. – V severových. obvodu hřbitov, zdi polygon. zděná zvonice s dřev. patrem. ● **KAPLIČKA** u silnice na Černěves – pozdně barok. z 18. stol.; příčně obdel. s vykrajovanými rohy, podlož. pilastry, s trojúhelným štítem a půlkruh. sklenutou brankou.

(Pozn.: Jednoznačně nejvýznamnější památkou je kostel sv. Mikuláše, který autoři ocenili jednou hvězdičkou /ze tří možných/. Všechny citované domy jsou rozloženy kolem hlavní historické návsi, příp. v uličce směřující ke kostelu.)



Zdroj: archivnimapy.cz

Mapa stabilního katastru prokazuje, že Lounky bývaly v minulosti větší vsí, měly bohatší urbanistickou strukturu – a také kostel.

Demografie, domovní a bytový fond

Nejdůležitějším zdrojem dat o obyvatelstvu, domovním a bytovém fondu jsou pravidelně konaná sčítání lidu, domů a bytů. Nejmenší územní jednotkou, za kterou bývají data publikována, je tzv. základní sídelní jednotka (ZSJ). Obec Chodouny (kód obce 564923) obsahuje dvě části obce a současně základní sídelní jednotky – Chodouny (kód 052124) a Lounky (kód 087335). Poslední census byl proveden v r. 2011, ale dostupná jsou zatím pouze data z cenzu předchozího (1. 3. 2001).

Chodouny jsou obcí rezidenční s výrazným zemědělským zázemím (nížinná řepařská oblast s pěstováním zeleniny a chmelu). Nezanedbatelná je také funkce rekreační – cca 15 % domů slouží jako objekty individuální rekreace. Bydlení se odehrává většinou v rodinných domech, ale část bytů je umístěna v domech bytových (5 domů v době cenzu).

Demografický potenciál

Obyvatelstvo

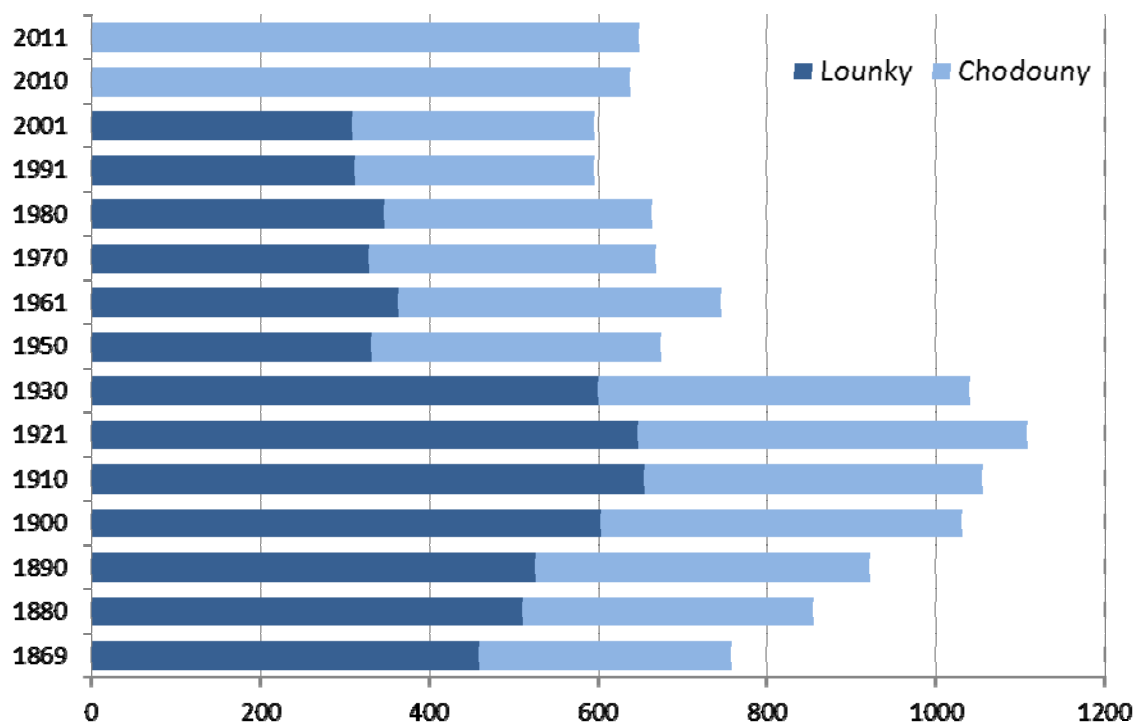
Podle výsledků cenzu 2001 žilo v Chodounech celkem 595 obyvatel. Muži a ženy se na tomto počtu podíleli takto: 294 mužů a 301 žen. Z 96 % jde o obyvatelstvo české národnosti, 23 obyvatel udali národnost jinou (slezská, slovenská, ukrajinská, ostatní a u 15 nejištěno). Průměrný věk byl 39,7 let.

Novější statistická data udávají, že k 1. 1. 2011 žilo v obci 648 osob (v březnu téhož roku při sčítání lidu, domů a bytů bylo zjištěno 610 obyvatel). Průměrný věk se zvýšil na 40,9 let, což zcela odpovídá průměrnému věku obyvatelstva ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Roudnicí nad Labem (40,8 let), v níž celkem žije 32 245 obyvatel.

Počet obyvatel sice v historickém pohledu klesá, největší úbytek nastal po druhé světové válce, ale od roku 1950 si obec udržuje vcelku vyrovnaný počet obyvatel a v posledních letech jich i mírně přibývá. Údaje jsou zdokumentovány následující tabulkou a grafem.

Počet obyvatel v retrospektivě:

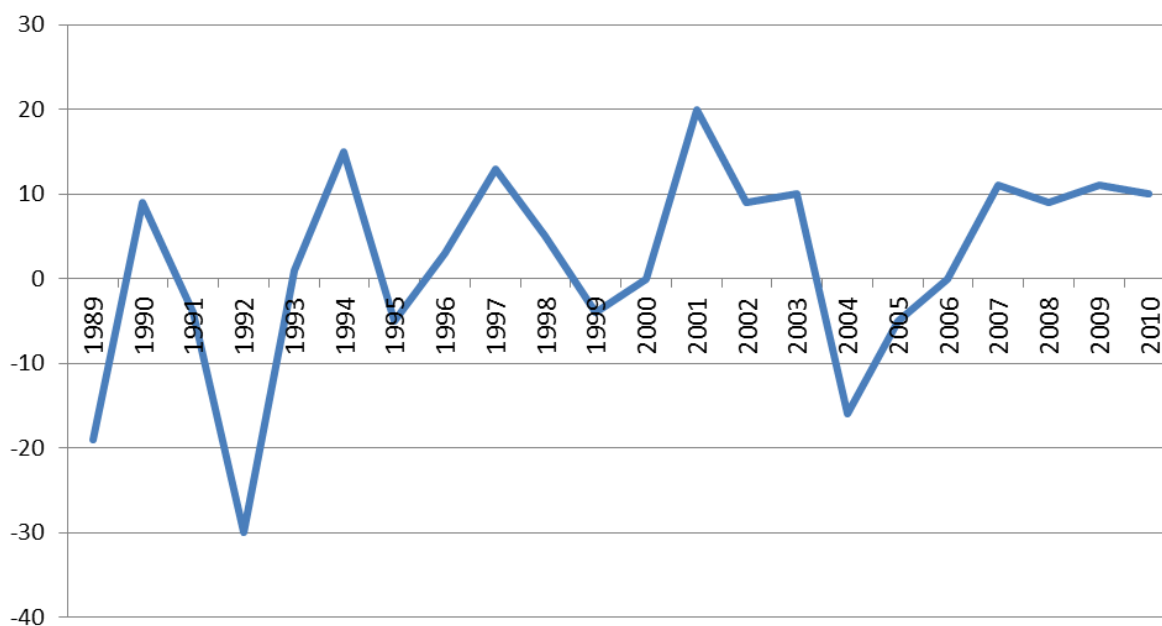
<i>rok</i>	<i>Chodouny</i>	<i>Lounky</i>	<i>počet obyvatel celkem</i>
1869	299	459	758
1880	344	511	855
1890	397	525	922
1900	428	603	1031
1910	401	654	1055
1921	461	647	1108
1930	440	600	1040
1950	343	332	675
1961	383	363	746
1970	339	329	668
1980	316	347	663
1991	284	311	595
2001	286	309	595
2010	-	-	638
2011	-	-	648



Pozn.: Údaje z let 2010 a 2011 jsou publikovány jen za celou obec.

V pohybu obyvatel jsou veliké výkyvy, jak je patrné i z následujícího grafu. Roky s přírůstkem obyvatel jsou náhle vystřídány roky s velkými úbytky. Největší propad byl zaznamenán v roce 1992 – jednou třetinou se na něm podílel přirozený úbytek (3 narození oproti 13 zemřelým), dvěma třetinami migrace (9 přistěhovalých a 29 odstěhovaných). Největší pozitivní výkyv byl zaznamenán v roce 2001, kdy přibýlo 20 obyvatel. I v tomto roce je významnější migrace (+27 obyvatel oproti úbytku 7 obyvatel přirozenou měnou). Ostatně migrace v případě Chodoun předčí pohyb přirozenou měnou: zatímco od roku 1989 se 757 obyvatel přistěhovalo (432) nebo odstěhovalo (325), pak 270 osob se týkala přirozená měna (103 narozených a 167 zemřelých).

Celkové přírůstky obyvatel v jednotlivých letech



Dílním závěrem může být, že vcelku stabilizovaný počet obyvatel jde na vrub migrace. Kdyby záleželo jen na přirozené změně obyvatel, pak by jejich počet klesal, stále počet narozených je nižší než počet zemřelých. Ale v posledních letech jsou

počty narozených poměrně vyrovnané s počtem zemřelých a dokonce je v některých letech překonaly (2008, 2010). Lze tedy být v prognóze obyvatelstva mírně optimističtí.

Věková skladba obyvatelstva

Věková skladba je důležitým sledovaným demografickým ukazatelem. Ze srovnání výsledků sčítání lidí, domů a bytů v roce 2001 a v roce 1991, tedy posledních dvou dostupných cenzech, je zřejmé, že podíl obyvatel do 15 let věku dosti poklesl z 18,7 % na 15,1 %. V absolutním počtu ze 111 osob na 90 osob. Současně ovšem poklesl podíl postproduktivní složky obyvatelstva staršího než 65 let (ze 17 % na 16 % a v absolutních počtech ze 101 na 95 osob). Pohyb v obou složkách se odrazil v počtu osob nacházejících se v produktivním věku (15–65 let). Zatímco v roce 1991 jich bylo 383 a představovaly 64,4 % obyvatel, v době posledního cenzu jich bylo více – 410, tj. 69 %. Data o dalších 9 let novější tento trend potvrzují: klesá podíl dětí a zvyšuje se podíl osob v produktivním věku, zatímco podíl poproduktivní složky obyvatelstva se příliš nemění, i když absolutně lidí v důchodovém věku přibývá.

rok	0-14	15-60	60 a více	index stáří
1991	111	383	101	91,0
	18,7%	64,4%	17,0%	
2001	90	410	95	105,6
	15,1%	68,9%	16,0%	
2010	93	447	108	116,1
	14,4%	69,0%	16,7%	

Nejrychlejší náhled na poměry těchto základních kategorií poskytuje tzv. index stáří. Jakousi průměrnou hodnotou indexu stáří, který vyjadřuje počet osob v poproduktivním věku připadajících na 100 osob ve věku předproduktivním, by bylo číslo 100 (rovný podíl poproduktivní, resp. častěji užívané postaktivní, a dětské, resp. předproduktivní složky populace). Čím je index vyšší (tedy čím méně osob věku 0–14 připadá na 100 osob ve věku nad 65 let), tím je horší demografický potenciál obce.

V letech 1991 a 2001 byl zcela totožný počet obyvatel, porovnání podílu dětí a seniorů je tedy velice čitelné na první pohled.

V roce 1991 převažovala dětská složka populace nad postreprodukční, index stáří měl hodnotu 91. Z tohoto pohledu šlo o mírně progresivní typ populace. Za deset let se věkové parametry populace zhoršily: index stáří nabyl hodnoty 106; obě složky byly relativně vyrovnané, ale v dalších letech se index dále zhoršoval. Dětská složka nestačí nahrazovat obyvatelstvo v poproduktivním věku, které svým počtem převyšuje složku dětskou. Proces jde zatím spíše na vrub snižování podílu dětské složky, zatímco podíl důchodců je v uplynulých dvaceti letech v podstatě stejný. Nová rodinná výstavba s přistěhování mladších rodin s dětmi by pochopitelně tento demografický parametr silně vylepšila.

Vzdělanostní struktura

Struktura obyvatel starších 15 let podle dosaženého vzdělání je známa rovněž z cenzu v roce 2001:

- bez vzdělání byli 3 obyvatelé (0,6 %)
- základní a neukončené základní vzdělání mělo 139 obyvatel (27,5 %)
- výuční list nebo střední odborné vzdělání bez maturity 225 obyvatel (44,6 %)
- úplné středoškolské vzdělání 91 obyvatel (18 %)
- vyšší odborné a nástavbové vzdělání 10 obyvatel (2 %)
- vysokoškolské vzdělání 24 obyvatel (4,8 %)
- nezjištěno 13 obyvatel (2,6 %)

Vzdělanostní struktura vykazuje velmi podstatný podíl obyvatel, kteří mají jen základní vzdělání, resp. jsou vyučeni nebo mají neúplné středoškolské vzdělání (téměř tři čtvrtiny obyvatel). Maturity a vyššího vzdělání dosáhla zhruba čtvrtina

obyvatel. Od roku 1991 došlo k mírnému vylepšení vzdělanostní struktury – tehdy maturity dosáhlo jen 13 % obyvatel starších 15 let. Zvýšil se i počet obyvatel s vyšším vzděláním.

Ekonomická aktivita obyvatel

Výsledky cenzu 2001 uvádějí v obci 293 ekonomicky aktivních osob (165 mužů a 128 žen, tj. 56 % a 44 %), tj. 49,2 % všeho obyvatelstva. Od roku 1991 se ekonomická aktivita z hlediska počtů osob prakticky nezměnila – tehdy při stejném počtu obyvatel vykazovala 290 ekonomicky aktivních, tj. 48,7 %.

Skutečná ekonomická aktivita obyvatel je nižší, než udávají tato data. Mezi ekonomicky aktivní se totiž započítávají i ženy na mateřské dovolené (9), pracující důchodci (7), ale také nezaměstnaní. Těch bylo v roce 2001 ke dni sčítání evidováno 44, což znamená 15% míru nezaměstnanosti (!). K 1. 1. 2011 je v obci evidováno dokonce 69 nezaměstnaných (z nich třetina v déle než roční evidenci), což představuje 23,5% nezaměstnanost! Přitom ORP Roudnice nad Labem (9,9 %) patří v Ústeckém kraji spolu s Litoměřicemi (7,7 %) a Kláštercem nad Ohří (9,6 %) mezi ty ORP, kde je míra nezaměstnanosti nižší než 10 %.

Ekonomická aktivita obyvatel je nejčastěji vázána k zemědělství, lesnictví a rybolovu (24,9 %) a k odvětví průmyslu (22,2 %). Ostatní odvětví vykazují řádově nižší hodnoty.

Ještě v roce 1991 působilo v zemědělství a lesnictví 43 % ekonomicky aktivních obyvatel. Jejich podíl za deset let klesl téměř na polovinu, přesto si v obci udržuje jinde nezvykle vysokou zaměstnanost v těchto odvětvích a je to odraz tradičního působení obyvatel, odraz velmi kvalitních podmínek pro zemědělskou činnost. Na druhou stranu tradiční vazba k tomuto odvětví spolu s nízkou mírou vzdělání obyvatel vytváří podmínky pro vysokou míru nezaměstnanosti: obyvatelům se málo chce vyjíždět za prací, když byli vždy zvyklí pracovat v místě, navíc mnozí nemají kvalifikační předpoklady uplatnění v jiných odvětvích. Přitom Roudnice nad Labem je ORP, kde se v rámci celého kraje vyskytuje největší počet volných pracovních míst.

Podle cenzu z 249 zaměstnaných za prací vyjíždělo 212 osob (tedy 85 %): nejčastěji v rámci okresu a z pohledu časového je nejčastější dojíždka trvající méně než půl hodiny.

Domácnosti

V Chodounech žilo 257 cenзовých domácností, z nichž téměř třetinu (31 %) představují domácnosti jednočlenné (tj. 80 domácností!), z nichž podstatný díl bydlí samostatně (58 domácností). Domácností o čtyřech a více členech je 51. Zmíněných 257 cenзовých domácností žije ve 222 trvale obydlených bytech (některé domácnosti tedy sdílí byt společně).

Domovní a bytový fond

Domovní fond

K datu sčítání v roce 2001 bylo zaznamenáno celkem 266 domů, z toho 200 trvale obydlených. Rodinné domy představují naprostou většinu domů (260 domů).

O tom, že je domovní fond poměrně stabilizovaný, hovoří poměrně nízký podíl neobydlených – (jde o pojem statistický, míní se domy neobývané trvale) domů (66 domů), jednak důvody, proč nejsou domy obývány: 42 domů slouží rekreaci (chalupy), 5 domů je obydleno přechodně, 1 se přestavuje a 10 domů je k bydlení nezpůsobilých (zbylých osm domů statistika nekomentuje).

Průměrné stáří trvale obydlených domů je přes 53,7 let. Přitom není zanedbatelná ani novodobá výstavba: např. ze 70. let minulého století pochází 40 bytů/domů, z dalšího desetiletí 18 domů a z období let 1991–2001 je to 20 domů.

Potřeba nových bytů vyplývá jednak ze změn v počtu obyvatel (jichž v posledních letech mírně přibývá), z morálního zastarávání staršího bytového fondu, který je nahrazován novým domovním fondem, ale také z mnohem nižší obsazenosti domů, než tomu bývalo v minulosti. Ukazuje to i následující tabulka, z níž je zřejmé, že před sto lety žilo pospolu v jednom domě více než 7 obyvatel, zatímco dnešní průměr je 2,2 osob.

Počet domů v retrospektivě a počet obyvatel bydlících v jednom domě

rok	počet obyvatel			počet domů			počet obyvatel na jeden dům		
	Chodouny	Lounky	celkem	Chodouny	Lounky	celkem	Chodouny	Lounky	celkem
1869	299	459	758	45	63	108	6,6	7,3	7,0
1880	344	511	855	54	67	121	6,4	7,6	7,1
1890	397	525	922	58	70	128	6,8	7,5	7,2
1900	428	603	1031	68	108	176	6,3	5,6	5,9
1910	401	654	1055	76	103	179	5,3	6,3	5,9
1921	461	647	1108	86	108	194	5,4	6,0	5,7
1930	440	600	1040	97	124	221	4,5	4,8	4,7
1950	343	332	675	109	138	247	3,1	2,4	2,7
1961	383	363	746	90	109	199	4,3	3,3	3,7
1970	339	329	668	99	105	204	3,4	3,1	3,3
1980	316	347	663	102	102	204	3,1	3,4	3,3
1991	284	311	595	113	114	227	2,5	2,7	2,6
2001	286	309	595	125	141	266	2,3	2,2	2,2

Bytový fond

Bytový fond Chodoun zahrnuje celkem 288 bytů. Trvale obydlených je 222 bytů, tj. 77 % (v roce 1991 bylo z 251 bytů trvale obydleno 219, tj. 87 %). Mezi neobydlenými byty je započteno i 66 bytů užívaných k rekreaci (tedy domy slouží jako chalupy).

Stáří a kvalita bytového fondu

Stáří bytů kopíruje údaje o stáří domů (viz výše).

Kvalita bytů je ve zkratce vyjádřena jejich zařazením do kvalitativní kategorie. Kvalitativní kategorie jsou syntetickým ukazatelem, který do značné míry souvisí s vybaveností obce technickou infrastrukturou – s jejím vylepšováním se bude zvyšovat i podíl kvalitněji vybavených bytů – a který zejména hodnotí vybavení bytu WC a koupelnou.

	I. kat.	II. kat.	III. a IV. kat.
1991 abs. 219 bytů	35	128	56
1991 %	16 %	58 %	26 %
2001 abs. 222 bytů*	142	57	16
2001 %*	66 %	27 %	7 %

* U 7 bytů nezjištěno.

Z tabulky je vidět, že za poslední desetiletí mezi cenzy se čtyřnásobně zvýšil podíl bytů první kategorie. Navýšení podílu šlo především na konto bytů II. kategorie, ale současně se významně snížil i podíl bytů ve dvou nejhorších kategoriích.

Z hlediska komfortu bydlení je ještě důležitý údaj o způsobu vytápění. V cenzu je zachyceno, že 135 bytů má ústřední topení, 26 bytů topení etážové a 45 bytů je vytápěno kamny. Jako topné médium je ve většině případů uváděno uhlí či dřevo (184 + 7 bytů), v menšině elektrina (24 bytů).

Standard bydlení

O kvalitě bydlení vypovídá mnoho faktorů (ne všechny lze odvodit z publikovaných statistických dat). Jednou stránkou je kvalita bytů z hlediska vybavenosti, druhou prostorové poměry a plošný komfort pro obyvatele bytů (tedy souvislost s počtem osob byt užívajících).

Podle počtu obytných místností je rozložení bytů následující:

počet obytných místností	počet trvale obydlených bytů	%
1	13	6,1 %
2	60	28,0 %
3	70	32,7 %
4	41	19,2 %
5+	30	14,0 %

Průměrný byt má v obci Chodouny 63,4 m² obytné plochy a 94,8 m² celkové plochy.

Zalidněnost bytů v trvale obydlených bytech je průměrná: na jeden byt připadá 2,66 obyvatel. Každý byt má v průměru 3,11 obytných místností (místnost s plochou větší než 8 m²). Znamená to, že na každou obytnou místnost připadá průměrně 0,89 osob (každá osoba má více než jednu obytnou místnost) a na každého bydlícího 23,0 m² obytné plochy.

Za období mezi cenzy se plošné standardy bydlení zlepšily (např. na osobu připadalo v r. 1991 20,3 m² obytné plochy bytu).

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Podkladem pro urbanistickou koncepci byla dosavadní územněplánovací dokumentace (územní plán a jeho změna), další materiály zpracované pro obec (zejm. „Zastavovací studie“ území východně od hřiště v návaznosti na „povodňové domy“, autoři Ing. Jiroudek, Ing. Slavík, Regionprojekt, s. r. o., a projektová dokumentace pro územní rozhodnutí „Protipovodňová opatření Chodouny-Lounky“, Praha: Hydroprojekt, září 2009) a detailní doplňující průzkumy a rozborů. Přihlédnuto bylo i k dalším dostupným materiálům, využity byly konzultace s představiteli obce i jinými osobami, např. provozovateli některých zařízení na území obce (farma, škola).

Urbanistická koncepce pak byla v detailu – vcelku nadstandardním způsobem – ověřena formou jakýchsi zastavovacích plánů v měřítku 1 : 2 000. Jde o dobré ověření možností využití území a o názorný výstup, čitelný pro představitele obce a další laiky. Z něho lze pak generalizací dojít k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou pouhou abstrakcí, ale projevem přinejmenším jednoho možného konkrétního řešení (aniž by je předurčovaly – každý projektant pak může dojít k odlišnému řešení).

Návrh zastavitelných ploch velmi pečlivě zvažoval dosavadní návrhové plochy v platném územním plánu a nové požadavky majitelů pozemků. Snažil se zájem majitelů maximálně respektovat, ale současně vytvořit rozumnou koncepci, která například nebude zakládat enklávy zastavitelných ploch v krajině, bez vazby na zastavěné území. V každém případě je návrh (tak jako každý územní plán) kompromisem, hledáním konsenzu mezi zájmy veřejnými a soukromými.

Byly zpracovány dvě varianty zastavovacích plánů. V obou byla podchycena zcela základní tendence: sbližování obou sídel, jejich propojování. Skutečnému propojení ovšem brání několik faktorů: jednak

by muselo jít o takový rozvoj, který se v nejbližší době nedá očekávat, jednak je v cestě velká bariéra v podobě trasy velmi vysokého napětí, kolem níž je vymezeno ochranné pásmo a kde je zástavba nemožná (příp. nevhodná – není nic žádoucího mít ze zahrádky nadohled mohutné konstrukce stožárů).

Přesto lze určitým způsobem propojení obou sídel dosáhnout: intenzifikací využití tohoto kontaktního území, naplnění provozy, které snesou existenci pod dráty velmi vysokého napětí. Proto je kontaktní území (zejména v ochranném pásmu) navrženo k intenzivnější zemědělské výrobě, chovu zvířat, pastvě. Mohou zde vzniknout menší areály, jichž je předobrazem dnes zde již funkční chov ovcí (oplocený areál, účelové stavby). Mohlo by jít o „živé“ území, které by se svým charakterem, kdyby bylo umístěno ve městě, mohlo přirovnat k zahrádkářským osadám – zde ovšem více zaměřeným produkčně a na větších pozemcích. Šlo by o urbanizovanou krajinu s častým pohybem lidí, území, které přeruší volné polnosti, přispěje k pestrosti krajiny, sníží erozní vlivy větru, sníží prašnost v místech kontaktu se zástavbou. Travnaté fotbalové hřiště s vegetačním doprovodem vzrostlé zeleně je pak možné chápat jako součást tohoto území.

Varianty zastavovacích plánů ověřovaly rozsah zástavby, která by se v prostoru mezi dnešní zástavbou Chodoun a fotbalovým hřištěm mohla odehrávat. První varianta dosti kopírovala dosavadní územní plán, v němž je těžiště vysunuto značně na sever a tato nová čtvrť jakoby trochu ztrácela vazby na historické jádro obce (jde o plochu C2, jež byla ve skice ovšem „vytažena“ ještě více k severu, v souladu s platným územním plánem). Ve druhé variantě, která má větší logiku, bylo těžiště zástavby posunuto více k jihu (do plochy C1). Výsledný návrh je pak kombinací těchto dvou variant. Ostatní rozvojové lokality jsou v obou variantách totožné. Všechny nové zastavitelné plochy jsou komentovány dále.

Obě části obce disponují dosti velkými areály výroby. Jejich budoucnost je v některých případech nejistá, jsou chabě využívané, ale přesto obsahují nezanedbatelný stavební fond okamžitě využitelný k účelům výroby, služeb, skladů apod. Stejně tak plochy občanské vybavenosti jsou dostatečné (nehledě na to, že zařízení občanské vybavenosti je možné umisťovat i v rámci ploch smíšených i ploch bydlení). To jsou důvody, proč se návrh soustředil téměř výhradně na rozvoj bydlení.

Chodouny | Urbanistická struktura a architektonický výraz dosavadní zástavby je rozmanitý. Jednu ucelenou část tvoří náves s okolní zástavbou zadními trakty vyústěnými do komunikace lemující toto historické jádro. Na sever pak má zástavba pokračování v novodobé pravoúhle založené zástavbě rodinnými domy. V odloučené lokalitě u hřiště vznikly v nedávné době „povodňové domky“, struktura sedmi řadových domů a dvojdomů, které se svým výrazem poněkud vymykají. V Chodounech jsou zčásti navrženy plochy, které adicí rozvíjejí dosavadní zástavbu, ale také velké rozvojové lokality C1 a C2. Rozvojem těchto ploch by bylo fotbalové hřiště více začleněno do organismu sídla, mělo by současně vzniknout dobré pěší propojení školy (a okolní čtvrti) s hřištěm.

Lounky | Urbanistická struktura této části obce je daleko pestřejší. I zde je historické jádro vcelku nedotčené a většina nové zástavby vznikla na východ od jádra. Takto založená struktura vykazuje ještě rezervy, které jsou územním plánem poměrně střídme doplněny. Zcela novou je lokalita L13 (existovala už v předchozím územním plánu, novou je ve smyslu založení nové osy zástavby). V dosavadním územním plánu byla odzrcadlena i západně od místní komunikace spojující centrum sídla se hřbitovem. Původně šlo o plochy zemědělské výroby, ve změně územního plánu byly překvalifikovány na plochy pro bydlení. Vzhledem k tomu, že jsou lokalizovány v ochranném pásmu

hřbitova a vizuálně narušují (pozměňují) vnímání sídla při příjezdu od Chodoun a Černěvsi (jak je to silně patrné u jednoho rodinného domu, který při cestě do Černěvsi vznikl), byla tato myšlenka opuštěna. Nová je také lokalita L19, ležící v záplavovém území, do návrhu územního plánu byla zařazena dodatečně, až před veřejným projednáním. Lounky byly postiženy záplavami při povodních tak, že byla vyprojektována protipovodňová opatření. Územní plán je přebírá a zahrnuje mezi veřejně prospěšné stavby.

Komentáře k jednotlivým zastavitelným (i dalším vymezeným) plochám a také limity týkající se těchto ploch jsou uvedeny dále.

Zastavitelné plochy

Chodouny

Lokalita C1 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Tuto lokalitu zatím dosavadní územněplánovací dokumentace neuvažovala. Přitom jde o vcelku logický rozvoj směrem od centra Chodoun k Lounkám. Trojúhelníková plocha je z východní strany omezena stávající zástavbou Chodoun (zastavěným územím) a ze dvou dalších stran ji vymezují komunikace: jednak silnice III. třídy č. 24060, hlavní spojnice mezi Chodouny a Lounkami, a místní obslužná komunikace, spojka mezi jmenovanou silnicí třetí třídy a mezi silnicí II. třídy č. 240, která ve směru severojižním prochází Chodouny. Právě severní místní obslužná komunikace by mohla získávat na významu – jako jakýsi (prostorově dobře dimenzovaný) „bulvár“ zčásti obestavěný rodinnými domy, zpřístupňující hřiště a příjezd k parkovacím místům u hřiště, jako důležitá ulice na trase mezi oběma sídly. Dále je lokalita přetnuta dalším veřejným prostranstvím, které kopíruje trasu vodovodního řádu nad místního významu (na kteroužto trasu se reaguje i v navazující lokalitě C2). Do lokality je „vlomen“ jeden dům s pozemky, přístupný ze silnice III. třídy. Dále by ještě lokalita mohla vhodným způsobem reagovat na zastavěné území na východě – v některých místech zpřístupnit zahrady, tak aby byly využitelné pro případnou zástavbu; prověřit možnosti pohybu pěších od (Lounek a) hřiště do centra Chodoun např. kolem rybníčku atd. K dořešení je více úkolů (včetně umístění ploch veřejných prostranství (zeleň, dětská hřiště apod.), a proto je pro lokalitu – i vzhledem k její velikosti – navrženo vypracovat územní studii. Ta by se měla zabývat i etapizací, přičemž logické by bylo lokalitu zastavovat od severu – tedy nejprve formovat veřejné prostranství „bulváru“. Kapacita lokality je cca 25 rodinných domů.
- *Limity:* Část lokality leží na katastrálním území Chodoun, část na území Lounek. Stávající elektrické vedení VN 22 kV s ochranným pásmem – navrženo k přeložení, resp. ke kabelizaci. Pátevní příváděcí řád pitné vody (v rámci navržené plochy veřejného prostranství). Vedení zavlazovacího potrubí (není zjištěna přesná trasa). Přes pozemek č. parc. 169 vede přípojka kanalizace pro rodinný dům č.p. 125. Ochranné pásmo lesa (velmi malá část lokality). Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Lokalita C2 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Největší rozvojová lokalita leží západně od silnice II. třídy č. 240, navazuje na zastavěné území obce, vytváří silnou rozvojovou tendenci k severu a současně k severozápadu, tedy směrem k zástavbě Lounek. Severní partie jsou poněkud problémové – leží na zamokřovaných půdách, vybíhají až k ochrannému pásmu elektrického vedení, resp. ke koridoru vymezenému pro zdvojení elektrického vedení VVN 400 kV. Zakládají zcela nový rozvojový směr obce – budoucnost ukáže, jak velký rozvoj obce nastane a jak velký tlak k zástavbě až těchto severních partií bude. Lokalita je dopravně napojena na silnici II. třídy a z jihu na místní obslužnou komunikaci. Ve směru severojižním jsou už osy komunikací založeny stávajícím systémem účelových komunikací. Také směrem severním i západním se na ně lokalita napojuje, ale nejsou pro ni primárním (spíše jen nouzovým) místem dopravní obsluhy. Zatímco ve směru severojižním mají trasy místních obslužných komunikací silné predispozice, v kolmém směru stabilizovány nejsou. V jejich návrhu bude hrát roli rošt místních komunikací v už existující zástavbě východně od silnice II. třídy, možnosti zřízení křižovatek na silnici II. třídy a také potřeba zajistit pro pěší spojení mezi školou a fotbalovým hřištěm. Tento příčný směr byl v původním územním plánu definován, ale zastavovací studie Regionprojektu (Jiroudek, Slavík, 2006), která navazuje na enklávu sedmi „povodňových domků“, jej zrušila. Vzhledem k rozloze lokality je nutné počítat s dostatečným podílem veřejných prostranství (plochy zeleně, dětské hřiště apod.). Lokalita vyžaduje zpracování územní studie. Kapacita lokality je cca 42 rodinných domů.
- *Limity:* Část lokality leží na katastrálním území Chodoun, část na území Lounek. Stávající elektrické vedení VN 22 kV s ochranným pásmem – navrženo ke kabelizaci, stávající trafostanice s ochranným pásmem. Pátevní příváděcí řad pitné vody (v rámci navržené plochy veřejného prostranství). Vedení zavlažovacího potrubí (není zjištěna přesná trasa). Ochranné pásmo silnice II. třídy.

Plocha C3 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Plocha s velkým ochranné zeleně mezi plochami pro bydlení a současnou účelovou komunikací.
- *Limity:* Ochranné pásmo silnice II. třídy.

Lokalita C4 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Rozvojová lokalita je už založena v současnosti (první dům v řadě už stojí), pozemky jsou odděleny, je už prodiskutován způsob napojení jednotlivých nemovitostí na komunikační síť – místní obslužnou komunikaci souběžnou se silnicí II/240. Pozemky jsou postíženy průjezdnou dopravou a dokud nebude zastavěna lokalita C2, představují nepříliš vhodné rozšíření zástavby k severu. Kapacita lokality je 5 rodinných domů
- *Limity:* Ochranné pásmo lesa. Radioreléový paprsek. Ochranné pásmo silnice II. třídy.

Lokalita C6 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Lokalita zohledňuje zájem majitelů. Někteří majitelé v řádce domů, na niž lokalita navazuje, si poměrně malé parcely živelně rozšiřují směrem na východ. Toto rozšíření, odečtené z letecké fotografie, je respektováno, je umožněno i dalším, a na takto rozšířené zahrady pak navazují nové pozemky lokality C6. Lokalita je na východě ukončena místní obslužnou komunikací, která by v budoucnu mohla zajistit dopravní obsluhu další řadě nemovitostí na východní straně komunikace. Toto budoucí rozšíření by bylo na východě dotaženo až k účelové zemědělské komunikaci. Kapacita lokality je cca 7 rodinných domů.
- *Limity:* Ochranné pásmo lesa (malá část lokality).

Lokalita C7 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Lokalita zakládá krátkou rozvojovou osu při silnici III. třídy. Plné ucelenosti dosáhne až se zrcadlovou zástavbou v lokalitě C1. Příjezd na jednotlivé pozemky je přímo ze silnice. Část lokality je nevyužitelná pro pozemky pro rodinné domy, neboť ji protíná vodovodní řad. Kapacita lokality je cca 3 rodinné domy.
- *Limity:* Pátevní přiváděcí řad pitné vody (v rámci navržené plochy veřejného prostranství). Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Lokalita C8 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Pozemky využívají pro dopravní obsluhu cestu lemující jádrové území Chodoun.
- Kapacita lokality je cca 2 rodinné domy.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita C9 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Komunikace lemující po východní straně jádrové území obce z jedné strany obklopuje zahradní trakty domů stojících na návsi, z druhé strany zajišťuje přístup k polnostem. Jen jeden rodinný dům je dnes na komunikaci „zavěšen“, jeho pozemek vybíhá do polí (je patrný už ve stabilním katastru). Vcelku přirozené tedy je rozšířit zástavbu tak, že tato cesta, již je potřeba ovšem rozšířit, bude obestavěna oboustranně. K vyřešení pak zůstává zachovat přístup k zemědělsky využívaným pozemkům vázícím se k cestě – nejlépe bude jej odsunout od zástavby a polnosti propojit novou cestou na východním okraji zemědělských pozemků, tedy v kontaktu s areálem farmy. Komentář se týká i lokality C10. Kapacita lokality je cca 5 rodinných domů.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita C10 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* viz lokalita C9. Kapacita lokality je cca 4 rodinné domy.
- *Limity:* Radioreléový paprsek.

Lokalita C11 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Jedna zastavitelná plocha je specifikována i v zastavěném území Chodoun. Jde o místo, kde dříve byla zástavba, dnes je prostor volný, nenese prvky žádné minulé zástavby. Místo výborně navazuje na centrální prostor vsi a je v sousedství rozlehlých usedlostí a statků lemujících náves. Pozemek je nutné ze severu mírně zmenšit, tak aby komunikace směřující z návsi směrem k východu vyhovovala normovým parametrům. Na pozemku by měl vzniknout objekt korespondující s okolní zástavbou, tedy objekt poměrně velké hmoty, rozhodně zde nelze umístit běžný katalogový rodinný dům. Pozemek proto bude zatížen povinností účasti autorizovaného architekta při projektových pracích. Kapacita lokality je jeden objekt pro bydlení, případně kombinovaný s občanskou vybaveností či jinými funkcemi umožněnými regulativy.
- *Limity:* Radioreléový paprsek.

Lokalita C12 (VS – plochy výroby a skladování)

- *Komentář:* Obecní pozemek je vhodný (dosah od obce, zároveň daleko od obytné zástavby) pro skládku organického materiálu vznikajícího při údržbě veřejných aj. prostranství. Jde o větve, posekanou trávu a další bioodpad. Zde by byl tento odpad kompostován. Nemusí jít o regulérní kompostárnu, spíše o komunitní kompostování. I to se řídí platnou legislativou (zákon č. 314/2006 Sb., o odpadech).
- *Limity:* Ochranné pásmo lesa. Trasa spojového kabelu. Stará ekologická zátěž.

Lokalita C13 (VS – plochy výroby a skladování)

- *Komentář:* Plocha je využívána pro chov zvířat, stojí na ní i účelová zemědělská stavba. Návrh tedy jen potvrzuje současnou funkci pozemku. Rozsah plochy byl vymezen podle současného stavu využívání.
- *Limity:* Ochranné pásmo lesa.

Lounky

Lokalita L1 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Plocha je určena pro jeden rodinný dům. Pozemek navazuje na stávající zástavbu, obslouženou od východu místní komunikací. Přestože podle katastrální mapy je přístup možný také z východní strany, ve skutečnosti je ulička v podstatě zastavěná drobnými stavbami. Přístup k pozemku je tedy navržen z obslužné komunikace od Labe. Kapacita lokality je 1 rodinný dům.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L2 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Zastavitelná plocha je určena pro rodinné domy. Přístup k parcelám je z jihu, komunikace je navržena k rozšíření. Od sousedního areálu zemědělské výroby je lokalita oddě-

lena navrženým pásem ochranné zeleně. Řádka rodinných domů uzavírá dnes nijak neohraňovaná prostranství uvnitř zastavěného území Lounek, která volně přecházejí do krajiny. Vytváří severní frontu jakési nové návsi. navazuje na dnešní areál správy zavlažovacího systému, který není plně využíván. Do budoucna by mohl nabídnout větší zapojení do okolní obytné zástavby, když by v něm bylo umístěno vybavení, umožňující např. klubovou činnost, sportovní vyžití (posilovna, bowling), bistro atp. Současně by v něm nadále mohla být administrativa, služební byt atd. původní funkce. Kapacita lokality je cca 4 rodinné domy.

- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L3 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Plocha veřejných prostranství s převahou zeleně, která má především funkci ochrannou jako izolace plochy bydlení od ploch výrobních.
- *Limity:* Vedení zavlažovacího potrubí (není zjištěna přesná trasa).

Lokalita L4 byla po prvním veřejném projednání z ÚP vyjmuta.

Lokalita L5 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Navržení „pásu“ veřejných prostranství odráží snahu doplnit sídlo o klidná, veřejně přístupná místa s převahou zeleně, vhodná pro umístění jak hracích koutů či hřišť pro různé věkové kategorie dětí a mládeže, tak míst vhodných pro setkávání seniorů (lavičky).
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L6 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Plocha bývalých záhumenků, navazujících na stodoly statků orientovaných hlavními budovami do návsi, je v některých partiích zaplacená a využívána jako zahrada nebo hospodářský dvůr, jinde je plocha volná a nabízí se možnost ji využít. V tomto případě by zde bylo možné umístit dva menší bytové objekty, které by objemem i orientací mohly mít vazbu na dnešní bytové domy. Rozšířilo by se tak „sídliště“ a přitom by plocha zůstala volná, otevřená, byly by zachovány přístupy ke stodolám. V případě, že by měla být plocha využita pro rodinné domy (se všemi dopady – zejména vlivem plotů optické zmenšení prostoru, vytvoření bariéry mezi novým a starým, ztráta vizuálního kontaktu se starou zástavbou, která bude překryta vrstvou nové zástavby a její doprovodné zeleně), je třeba řešit vazbu parcel rodinných domů na stodoly, ponechat jim výjezd, parcely patrně odsadit, tedy vynechat nějaký komunikační pás, tak aby nebyly stavby stodol na samé hranici nově vymezovaných stavebních pozemků (a aby taky k nim byl přístup pro případ oprav), anebo naopak na výjezdy ze stodol zcela rezignovat... Kapacita lokality jsou dva bytové domy např. s malometrážními byty – startovními pro mladé rodiny, případně pro seniory.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L7 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Dnes se ve čtvrti rodinných a bytových domů nachází rozlehlá volná plocha, kterou by bylo možné zčásti využít pro bydlení (kupříkladu rodinné domy na jihu lokality), zčásti ponechat jako veřejné plochy (zeleň, hřiště atd. na severu). Lokalitu lze tedy zastavit pro bydlení, ale v souladu s regulativy zde může být i jiná funkce s bydlením související, případně mohou pozemky zůstat pro veřejné prostranství. Kapacita lokality jsou cca 2 rodinné domy.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L8 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* viz komentář k lokalitě L5.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L9 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Plocha pro jeden rodinný dům, přístup z obslužné komunikace, jež ji obklopuje. Jde o dosud nezastavěnou rohovou parcelu ve čtvrti nových rodinných domů. Kapacita lokality je 1 rodinný dům.
- *Limity:* Ochranné pásmo stávající trafostanice.

Lokalita L10 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Komentář:* Plocha veřejného prostranství s předpokládanou převahou vzrostlé zeleně doplněné o keřové patro má za cíl působit jako izolační zeleň a odclonit současné i navrhované plochy bydlení od areálu výroby.
- *Limity:* Stávající trasa elektrického vedení VN 22 kV s ochranným pásmem, ochranné pásmo stávající trafostanice.

Lokalita L11 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plocha veřejných prostranství)

- *Komentář:* Rozvojová lokalita rodinných domů navazuje na nejnovější zástavbu v obci (ještě ani nezachycenou v katastrální mapě). Od východu je lemována dnešní účelovou cestou, kterou bude potřeba rozšířit. Na jihu bude prodloužena načatá stávající místní obslužná komunikace. Na severu je lokalita oddělena pruhem veřejného prostranství se zelení, jež má funkci ochrannou a izolační – odděluje zónu bydlení od výrobního areálu. Kapacita lokality je cca 6 rodinných domů.
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L12 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Lokalita navazuje na uliční zástavbu a je součástí už zastavěného území. Má přístup ze silnice III. třídy. Kapacita lokality je cca 1 rodinný dům.
- *Limity:* Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Lokalita L13 (SO – plochy smíšené obytné, PV – plocha veřejných prostranství)

- *Komentář:* Lokalita je zahrnuta už v současném územním plánu. Má návaznost na čtvrt menších domků na menších parcelách, jíž by měla tvořit pendant. Přístup k jednotlivým pozemkům je od severu z místní komunikace, osově kopírující současnou, přičemž osu tvoří pruh stávající zeleně, který by mohl být doplněn do podoby aleje a mohl by být využíván pro sousedské setkávání (posezení, grilování). Přístup na pozemky je tedy od severu, domy by měly být osazeny také v severní části pozemků, tak aby vytvořily pokud možno jednotnou uliční frontu. Chtělo by se určit podrobnější regulativy, jako například tvar střechy (sedlová) a orientaci hřebene (kolmo k ulici, tedy štítovými stěnami do ulice na sever a do zahrady na jih), ale taková podrobnost je nad účel územního plánu. Kapacita lokality je cca 7 rodinných domů.
- *Limity:* Ochranné pásmo hřbitova (malá část). Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Lokalita L14 (OH – plochy občanského vybavení – hřbitov)

- *Komentář:* Rozšíření hřbitova východním směrem je v souladu se zadáním územního plánu. Součástí plochy jsou i nezbytné související plochy veřejného prostranství (přístup, parkování).
- *Limity:* Neuvedeno.

Lokalita L19 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Komentář:* Rozvojová plocha byla přidána do návrhu územního plánu dodatečně na návrh vlastníka a poté i na základě kladného rozhodnutí zastupitelstva obce (usnesení zastupitelstva č. 405/28/2013). Plocha byla v minulosti využívána jako chmelnice, nyní jde z valné části o ornou půdu, lemovanou trvalými travními porosty. Přesto je plocha součástí zastavěného území, je totiž zahrnuta v intravilánu z roku 1966. Dnes je plocha zemědělsky obhospodařována (políčka zeleniny) a celá plocha leží v mírné depresi, až budí dojem bývalé vodní plochy. Lokalita nebyla navržena zastavitelnou plochou ani v předchozím územním plánu, ani v jeho změně. Vzhledem k tomu, že plocha leží v záplavovém území Q_{100} , třebaže jde „jen“ o rozliv, nebylo s ní počítáno pro zastavění. Z rozhodnutí objednatele je do návrhu zařazena. Regulativy ovšem pochopitelně nejprve požadují zajištění protipovodňové ochrany lokality. Proto je její využití definováno jako podmíněně přípustné. Regulativy také nepřejímají záměr majitele, jenž předpokládal plochu využít pro výstavbu 22 řadových rodinných domů (tj. velikost parcely cca 200 m² na jeden dům). Tyto městské struktury zástavby nejsou Lounkám vlastní, byly by zde zcela cizorodým prvkem. Lokalita je vhodná pro cca 4 rodinné domy.
- *Limity:* Záplavové území Q_{100} . Území je zasažené zvláštní povodní. Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Územním plánem Chodouny je ve dvou sídlech celkem navrženo 16,8 hektarů zastavitelných ploch v Chodounech a 4,5 hektarů v Lounkách. Etapy výstavby nejsou určeny, respektive je ve dvou největších navržených plochách navrhne požadovaná územní studie. Povinností pro investory (stavebníky) zástavby bude prokázat reálnost dopravního napojení odpovídající komunikací předepsaných

parametrů (§ 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.), příp. rozšíření o výhybny u úzkých místních komunikací a obrotiště na konci slepé ulice.

Další zastavitelné plochy jsou implicitně součástí zastavěného území, jde především o rozlehlé zahrady, proluky, k pozemkům rodinných domů přičleněné pozemky trvalých travních porostů a jiné volné plochy, které snesou zastavění – při dodržení všech pravidel, jako jsou odstupy staveb, dopravní obslužitelnost, napojení na technickou infrastrukturu atd.

Vymezení ploch přestavby

Územní plán Chodoun nenavrhuje plochy přestavby. Pojem „plochy přestavby“ je definován stavebním zákonem v § 43 jako „plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“. V praxi je možné postupovat dvěma způsoby: 1. všechny zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území považovat za plochy přestaveb (to je řešení poměrně automatické, ale ne vždy odpovídá definici zákona – např. návrh zástavby na dosavadních zahradách nebo dokonce orné půdě uvnitř zastavěného území); 2. za přestavbu považovat jen ty plochy, kde skutečně k přestavbě (v obecném slova smyslu) stávajících staveb dochází (typicky např. využití plochy brownfieldu, tedy skutečně znehodnoceného území). Mezi těmito póly se nabízí pak mnoho variant.

V případě Chodoun by bylo za plochu nejbližše považovatelnou za plochu přestavby mít plochu C11. Jde o území, kde kdysi zástavba stála, byla zbořena, nyní jde o plochu nevyužívanou jinak než veřejné prostranství, plochu bez zástavby. O změnu stávající zástavby nejde (když tam žádná není) a jednalo o znehodnocené území, je také diskutabilní. Proto byla plocha vymezena jen jako zastavitelná a jako taková se přiřadila k dalším zastavitelným plochám vymezeným uvnitř zastavěného území (jež jsou většinou případem navrhovaného využití zemědělské půdy pro zástavbu).

Vymezení systému sídelní zeleně

U menších venkovských sídel se především uplatňuje zeleň soukromých zahrad. Další zeleň je součástí veřejných prostranství (v Chodounech zejména park na návsi). Zeleň je implicitně součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Návrh v některých plochách veřejných prostranství předpokládá zvýšený podíl veřejné zeleně – zejména plochy C3, L3 a L10 mají funkci izolačního pásu, kde by zeleň měla působit v tomto smyslu – tedy jako ochrana, bariéra mezi plochami bydlení a jinými sousedními plochami (výrobou). Další veřejná prostranství (L5 a L8) také budou obsahovat plochy zeleně. Zeleň je navrhována také v zastavitelných plochách, a to zejm. v největších C1 a C2, kde je – vzhledem k velikosti lokalit – podíl veřejných prostranství předepsán vyhláškou a pro obě lokality se bude zpracovávat územní studie. Součástí ploch C2 a C4 by měl být pás ochranné zeleně podél silnice II/240.

Obě sídla jsou v úzkém kontaktu s krajinou a jejich sídelní zeleň v některých částech přirozeně přechází v zeleň krajinou (v Chodounech přechod do lesnatých partií na východě, v Lounkách zase zapojení vegetačního doprovodu Labe do obrazu sídla). Meziprvkem pak jsou cesty vycházející ze sídla do krajiny a mající vegetační doprovod (např. alej u cesty ke hřbitovu).

Nově se navrhují tyto plochy zeleně:

Lokalita L15 (ZV – plochy veřejné zeleně)

- *Komentář:* Jde o plochu veřejné zeleně jako součásti těch veřejných prostranství, na nichž převažuje funkce zeleně. Plocha bude dotčena výstavbou protipovodňového opatření a je proto zařazena mezi plochy návrhové, dokonce do veřejně prospěšných opatření, tak aby byly vytvořeny podmínky pro revitalizaci této plochy zeleně. Součástí plochy jsou pozemní komunikace obsluhující okolní nemovitosti.
- *Limity:* Záplavové území Labe Q₁₀₀ – v území se navrhuje protipovodňová hráz, která bude chránit i lokalitu L15.

Lokalita L16 (R – plochy rekreace)

- *Komentář:* Plocha je věnována rekreaci. Jde o pozemky, které navazují na pozemky lesa a na vodní tok a vlastně potvrzují současné aktivity – pobytové louky, tábořiště hl. pro vodáky – ve vazbě na přístaviště a bistro U trumpetky.
- *Limity:* Záplavové území Labe Q₁₀₀ a aktivní zóna záplavového území. Ochranné pásmo lesa.

Lokalita L17 (R – plochy rekreace)

- *Komentář:* Plocha má dobrou vazbu na vodní tok Labe, ale z břehu také na trasu cyklistů a navíc poskytuje výborný výhled na kostel sv. Kateřiny na druhém břehu. Proto je tato plocha zeleně zamýšlena k rekreačnímu využití jako přístaviště rekreačních lodí a stanoviště přívozu. Plavební zařízení v lokalitě musí být umístěno tak, aby nedocházelo k ovlivnění provozu na vodní cestě.
- *Limity:* Záplavové území Labe Q₁₀₀ a aktivní zóna záplavového území. Ochranné pásmo lesa.

Plocha C5 (NL – plochy lesní)

- *Komentář:* Plocha „proluky“ hospodářského lesa navržená k dolesnění.

Plocha L18 (NL – plochy lesní)

- *Komentář:* Plocha pro dolesnění a vytvoření lokálního biocentra.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Občanské vybavení

Veřejné služby | obecní úřad: Obecní úřad sídlí ve vlastním objektu na návsi v sídle Chodouny. Lokalizace i velikost prostor provozu vyhovují.

Policie | V obci se nenachází. Nejbližší služebna policie České republiky je v Roudnici nad Labem.

Zdravotnictví a sociální služby | V obci není žádná lékařská ani lékárenská služba. Základní zdravotnická péče i lékárna je v Roudnici nad Labem, příp. Litoměřicích či Polepech. V Roudnici n. L. jsou také specializovaná lékařská pracoviště a nejbližší nemocnice pro případ hospitalizace.

Školství | V obci je v provozu základní škola (jednotřídka s 1.–5. třídou) a mateřská škola. Mateřská škola má kapacitu 25 dětí, využití je rok od roku rozdílné. Základní škola má kapacitu 30 dětí, v současnosti využitou zhruba z poloviny. Škola má 2 učebny.

Při navrhovaném nárůstu obyvatel (až 300) lze předpokládat, že kapacity MŠ a ZŠ nebudou dostávat. Bude ovšem záležet na rychlosti nárůstu v počtech nových obyvatel. V duchu dnešního cíle obce, tj. zajisti školu především pro nejmenší děti, by například po určitou dobu mohla fungovat jen mateřská škola, pak by se opět minimalizovala ve prospěch školy. Případně by po určitou potřebnou dobu mohla vzniknout nové mateřská škola v rámci obytné zástavby a stávající objekt by sloužil jen jako škola. Podobných scénářů je možné formulovat více a teprve s ohledem na rozvoj obce může obec rozhodovat o strategii v této oblasti (například vyhradit si odkoupením pozemku v lokalitě C1 nebo C2 pozemek pro výstavbu dependantu školy). Pro informaci by na 1 000 obyvatel mělo připadat cca 40 míst v mateřské škole a 136 míst v základní škole.

Ostatní vybavenost | *Poštovní úřad*: Provozovna České pošty je v Chodounech, sídlí v budově obecního úřadu. *Hasiči*: Nejbližší profesionální hasičský sbor je v Roudnici n. L., v obci Lounky je ustanoven sbor dobrovolných hasičů, nicméně smlouvu má obec s dobrovolnými hasiči ve Vrbici. *Kostely, církve*: římskokatolická farnost Vetlá (biskupství Litoměřické, vikariát Litoměřický) spravuje kostel sv. Mikuláše v Lounkách, kde se konají mše každou neděli. *Hřbitov*: obec má společný hřbitov na území Lounek. *Kulturní vybavenost*: Veřejná knihovna je na obecním úřadě, slouží dvakrát v týdnu, disponuje 1050 svazky, zajišťuje i přístup k internetu. Součástí hospody (motorestu) v Chodounech je společenský sál pro 70–80 lidí, rovněž při hospodě v Lounkách je sál pro cca 100 lidí. Z akcí konaných v obci pravidelně lze jmenovat např. Anenskou pouť a setkání rodáků. Za další kulturou (kino, divadlo...) je třeba cestovat do měst v okolí. V Lounkách funguje občanské sdružení Zvonice, které pořádá občasně výstavy v kostele s úmyslem přesunout je později do prostor rekonstruované zvonice. *Senioři*: v obci není speciální bydlení pro seniory, ale mají možnost se výhodně stravovat v Chodounech z mateřské školy, v Lounkách od paní Stuchlé.

V návrhu územního plánu se počítá s rozšířením hřbitova na přibližně dvojnásobek plochy.

Sport, rekreace | Pro sportovní aktivity je v obci k dispozici travnaté fotbalové hřiště (T. J. Lounky-Chodouny – kopaná), v budově školy je možné využívat malou tělocvičnu (cca 10 lidí). Plocha hřiště má kapacity pro rozšíření objektu šaten a dovybavení areálu o další provozy (fitness, tělocvična, herna stolního tenisu atp.), které ale jsou umístitelné i v ploše pro bydlení.

Komerční aktivity | *Obchod, stravování*: V části obce Chodouny se v budově obecního úřadu nachází prodejna se smíšeným zbožím. Další dvě drobné prodejny s ovocem-zeleninou, květinami a nápoji (jedna má společný prodej ještě s autopříslušenstvím) jsou při silnici II/240 v severní části zastavěného území Chodoun. Na chodounské návsi vítá projíždějící motoristy motorest Doma. V Lounkách na návsi je rovněž prodejna potravin a „schovaná“ v rohu návsi je také hospoda. *Výroba a služby*: Přehled občanského vybavení je vhodné doplnit i zmíněním výrobních aktivit. Většina ekonomicky aktivního obyvatelstva za práci vyjíždí. I relativně velké provozy zaměstnávají jen několik málo osob (cca Závlahy 4, výkrmna býků 4, škola 3 apod.). Největší provozovny jsou tyto: Farma Integraz (dob-

ře fungující výkrmna mladých býčků zaměřená na produkci a vývoz masa; areál kolaudován na 1241 ks zvířat, v současnosti 1 tis. ks); Závlahy, spol. s r. o. (provozování závlah zemědělské půdy); Chmelář, s. r. o. (sušička chmelu v Chodounech, další je v Lounkách – obě nefunkční); zemědělský areál v Lounkách (z velké části nefunkční, v držení mnoha jednotlivých soukromých osob). Kromě nich působí v obci několik soukromníků, řemeslníků – stavební práce, zámečník, klempíř, truhlář aj.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Vodní toky a plochy | Území obce náleží do povodí Labe 1-12-03 (od Vltavy po Ohři). Území je rozděleno do pěti dílčích povodí:

- Povodí 1-12-03-039 Labe (od jihu po náhon)
- Povodí 1-12-03-041 Labe (od Libotenické strouhy po náhon)
- Povodí 1-12-03-042 Záhorecká strouha
- Povodí 1-12-03-043 Labe (Labe od náhonu po Úštěcký potok)
- Povodí 1-12-03-068 Obrtka

Samotných vodních toků ale na území obce není mnoho:

- Labe – tvoří západní hranici správního území obce v délce asi 3,5 km. Významně tvoří krajinný ráz této oblasti. Je zdrojem vody pro závlahové systémy, ale také zdrojem velkých záplav v době povodní. Závlahový systém provozuje firma Závlahy Lounky, spol. s r. o. Sídlí v Lounkách. Ve vazbě na koryto řeky má zbudovány čerpací stanice (některé aktuálně nefunkční včetně sejmutého transformátoru) a rozvod mělce uložených závlahových trub.
- Obrtka – potok tvořící malou část severní hranice území obce. Jde o levostranný přítok do Úštěckého potoka.
- Záhorecká strouha – původně umělý náhon pro dva mlýny v Lounkách, napájený z Obrtky, jsou do něj zaústěny odvodňovací strouhy z prostoru obce Vrbice. Později byl tok odkloněn do koryta tzv. vodozbavu (místně zatrubněného), který působí melioračně v určitém území severně od Chodoun při silnici II. třídy. Tamní prostor je často přemokřen (silnice se dokonce uzavírá), což je zde typické (i sousední ves Vrbice získala jméno od množství vrb doprovázejí potoky, strouhy a močály v této oblasti). Další vodohospodářská meliorační opatření by byla vhodná a byla by v souladu s územním plánem. Záhorecká strouha je vyvýšená nad terén, nemůže fungovat jako součást odvodnění krajiny (tak se uplatňuje jen v zastavěném území Lounek), má spíše funkci krajínotvornou (doprovodná zeleň). Proto aby opět získala svou plnou funkčnost pro vodní režim v krajině (aby byla revitalizována), je navržena jako veřejně prospěšné opatření.

Větší vodní plochy se v současné době v území nenacházejí. V mapových podkladech figurují dvě vodní nádrže v Lounkách – jedna nad vsí u mlýna, druhá na návsi. Malý rybníček je i v zastavěném území Chodoun. Obnovení vodních nádrží územní plán nebrání – regulativy to umožňují a technické řešení je nad rámec územněplánovací dokumentace. Patrně by bylo třeba zprovoznit určitý úsek Záhorecké strouhy a napájet ji čerpáním z Labe.

Zásobování pitnou vodou | Obec Chodouny je zásobena z oblastního vodovodu Žernoseky, a to z vodovodního přívaděče DN 350, který z oblastního vodojemu Zahořany ($2 \times 2\,000\text{ m}^3$, 275,07/269,25) zásobuje hlavní vodojem Hostěraz skupinového vodovodu Roudnice nad Labem ($5\,000 + 1\,300\text{ m}^3$, 247,80/242,12). Na přívaděči jsou osazeny samostatné odbočky pro Chodouny a pro Lounky.

Chodouny jsou připojeny přívodním řadem z potrubí PVC 150, zásobní síť je provedena po celé obci, je napojeno 100 % obyvatel. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje uvádí vzhledem k použitým materiálům potřebu rekonstruovat vodovodní síť.

Lounky jsou připojeny přívodním řadem z potrubí PVC 100. Zásobní síť je vybudována v dostatečném rozsahu, resp. její rozšíření pro další výstavbu předpokládá Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje po roce 2015. Dnes je napojeno 79 % obyvatel, ostatní využívají studny.

Vodovod je v majetku Severočeské vodárenské společnosti, a. s., provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.

Po průběžných rekonstrukčních a údržbových pracích je možné vodovodní síť využít i pro napojení nových zastavitelných ploch. Schéma nových vodovodních řadů je uvedeno ve výkresové dokumentaci (výkres A3). Schéma naznačuje, kam by se měly vodovodní rozvody rozšířit. Konkrétní řešení ale může být jiné (např. kvůli majetkovým vztahům bude zvolena jiná trasa apod.).

Orientační výpočet spotřeby pitné vody vychází ze směrných čísel roční potřeby vody (příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.).

Počet obyvatel 2011: 648 osob (předpokládáme plné napojení obyvatel Lounek na vodovodní síť).

Nárůst počtu obyvatel: 240 osob (Chodouny) + 75 osob (Lounky) (počítáno s obložeností 2,5 os./byt).

Počet obyvatel celkem: 960 osob.

Směrná hodnota pro byt s WC a koupelnou s průtokovým ohřívačem nebo elektrickým bojlerem je 46 m^3 za rok, tj. 126 l/den. S určitou rezervou je možno počítat s hodnotou 150 l na osobu a den. Spotřebu provozoven občanské vybavenosti (škola, mateřská škola, úřad, obchody, hospody) lze odhadnout na 20 m^3 na den anebo paušálně zvýšit o 20 l na osobu spotřebu obyvatel ($960 \times 20\text{ l} = 19,2\text{ m}^3$).

Denní potřeba obyvatel

$$Q_p = 960 \times (150\text{ l/os} + 20\text{ l na vybavenost}) = 163\,200\text{ l/den} = 163,2\text{ m}^3/\text{den}$$

Denní potřeba farmy

$$Q_p = 1\,000\text{ býků} \times 50\text{ l} = 50\,000\text{ l/den} = 50\text{ m}^3/\text{den}$$

Průměrná denní potřeba vody

$$Q_p = 163,2 + 50\text{ m}^3 = 213,2\text{ m}^3 = 8,88\text{ m}^3/\text{h} = 2,47\text{ l/s}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_m = 213,2\text{ m}^3 \times 1,5\text{ (koeficient denní nerovnoměrnosti)} = 319,8\text{ m}^3 = 3,7\text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba

$$Q_h = 3,7\text{ l/s} \times 1,8\text{ (koeficient hodinové nerovnoměrnosti)} = 6,66\text{ l/s}$$

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno dopravou vody cisternami (z podzemních zdrojů Vlastislav – kaple, Velké Žernoseky a vrty Malešov) a doplňováno balenou vodou. Potřebné množství

vody je max. 15 litrů na osobu a den. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zásobování požární vodou je zajištěno z hydrantů umístěných na síti veřejného vodovodu, tak bude doplňována i síť v nových zastavitelných plochách. Dobrá možnost odběru požární vody je také z vodoteče Labe, kde jsou dobrá přístupová místa – u čerpacích stanic pro závlahy, u čistírny odpadních vod, z komunikace podél Labe přístupné z návsi Lounek. Ostatně i závlahová voda může být využita pro požární účely.

V území je řešeno i zásobování závlahovou vodou (provozuje firma Závlahy Lounky, spol. s r. o.). Síť závlah je součástí většího systému (zde v místě část nazývaná Vltava 7). Na břehu Labe jsou rozmístěny čerpací stanice (severní je toho času mimo provoz, má odstavenou i trafostanici), od nichž je rozveden systém závlah po zemědělské půdě. Rozvody většinou kopírují účelové zemědělské komunikace. Systém bude narušen zastavitelnými plochami – zejména jde o lokality C1 a C2, které jsou dnes zavlažovány, což bude bezpředmětné pro lokality bydlení.

Kanalizace a čištění odpadních vod | V Chodounech je vybudována splašková podtlaková kanalizační síť zaústěná prostřednictvím podtlakové stanice do čistírny odpadních vod. Obě zařízení jsou umístěna na břehu Labe na katastrálním území Lounek, jižně od zastavěného území. Splašková voda je PVC potrubím DN 300 gravitačně dováděna do podtlakových jímek, odkud je soustavou trub z PVC o DN 100 a 150 vedena do podtlakové stanice.

Čistírna odpadních vod slouží i obci Černěves (212 obyvatel), na kanalizační síť je napojeno cca 60 % obyvatel.

V Chodounech a Lounkách se uvádí (podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje), že je zatím na kanalizaci napojeno 43 % obyvatel, 29 % obyvatel využívá septiky s přepady zasakujícími do terénu a 28 % obyvatel bezodtokové jímky.

I přes určitou poruchovost celého systému se předpokládá jeho dokončení, postupné napojování současných obyvatel i nových zastavitelných ploch. Kapacita čistírny odpadních vod (kombi-blok) je dimenzována na 1 000 ekvivalentních obyvatel. Zatím je využita jen pro polovina současného počtu obyvatel. Dá se tedy předpokládat, že svou kapacitou vyhoví i nárokům rozvoje obce, kdy by celkový počet obyvatel mohl dosáhnout (při využití všech zastavitelných ploch) 960 osob a i s připočtením obyvatel Černěvsi jde o počty obyvatel, které se pohybují v rezervním pásmu čistírny (cca + 20 %). V době, kdy by byla dokončena zástavba posledních lokalit, bude patrně čistírna na konci své životnosti a bude vyžadovat rekonstrukci, během níž bude možné případně zvýšit její kapacitu rozšířením nebo intenzifikací, tak aby s rezervou vyhověla budoucím nárokům.

Dešťové vody jsou převážně zasakovány, resp. odváděny pomocí příkopů, struh a propustků. Z hlediska odvodu dešťových vod jsou na území obce kritická dvě místa: 1. vodozbav odvádějící vodu ze severních částí katastru, z mírných depresí, kde se voda snadno městná – je třeba udržovat její funkční; 2. bezodtokový rybníček v Chodounech, kde končí dešťová kanalizace – předchozí dokumentace řešily různé varianty odvodnění rybníčku – troubou přímo do Labe, anebo přečerpáním severním směrem do vodozbavu. Obě varianty, případně i další, jsou možné – regulativy ploch veřejných

prostranství i ploch zemědělských umožňují umísťovat tyto prvky technické vodohospodářské infrastruktury. Podrobné technické řešení je nad rámec územního plánu.

Zastavitelné plochy musí splňovat příslušné předpisy týkající se odvodňování, resp. vsakování dešťových vod, tak aby se zvýšila jejich akumulace nebo zdržení na pozemcích, vsakovala se přímo a nedováděla mimo obytné území v nadměrném množství.

Energetika

Elektrická energie | Správní území obce Chodouny šikmo ve směru JZ-SV protíná trasa vedení velmi vysokého napětí 400 kV, která od sebe odděluje sídla Lounky a Chodouny a tvoří „zábranu“ jejich případnému spojování. Samotné vedení nemá pro řešené území žádný energetický význam. Významně se však uplatňuje v krajinném rázu a modifikuje možnosti rozvoje obou sídel. Podle Politiky územního rozvoje ČR 2008 i Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje je třeba počítat s koridorem zdvojení tohoto vedení. Vzhledem k tomu, že v ZÚR ÚK je koridor vymezen šířkou 400 m, která nejen významně limituje rozvoj obou sídel (umístění zastavitelných ploch), ale dokonce zasahuje do zastavěného území, byla tato šířka – na základě vyjádření dotčeného orgánu – zmenšena na 150 metrů. Takto je koridor K v územním plánu vymezen. Další úpravu doznal koridor ve styku s plochou sportu (stávající). Do takto vymezeného koridoru již žádná zastavitelná plocha ani zastavěné území nezasahuje.

Správní území Chodoun obsluhuje vedení vysokého napětí 22 kV, které přichází z transformovny TS 110/22 kV Roudnice nad Labem (jižně u obce Klenčí). Transformovna je zásobena vedením 110 kV od východu (elektrárna Mělník) a od severozápadu (elektrárna Trmice).

Údaje o trafostanicích jsou převzaty z průzkumů v terénu, grafický průběh vedení pochází z územně analytických podkladů. Rozvodná síť po obci je provedena převážně venkovním NN vedením, v Lounkách je podíl kabelizace vyšší (cílem je zvýšit podíl kabelizovaného vedení NN).

<i>lokalizace</i>	<i>číslo</i>	<i>poznámka</i>
Chodouny, u statku	LT0650	příhradová
Chodouny, u hřiště	LT0841	příhradová
Lounky, u sušárny chmelu	LT0652	dvojitá sloupová
Lounky, u závlahové čerpací stanice	LT0651	mimo provoz
Lounky, u závlahové čerpací stanice	LT	příhradová
Lounky, u obce	LT0749	příhradová

V návrhu lze směrně počítat s výstavbou cca 130 nových rodinných domů (resp. bytových jednotek).

Konkrétní záměry investorů nejsou známy, tedy ani etapizace a postup případné výstavby. Obecně se proto předpokládá stupeň elektrizace B2 (tedy základní A, kdy elektrické energie je užito k osvětlení a připojení běžných domácích spotřebičů do zásuvky, a navíc je elektrické energie užito k vaření a k ohřevu teplé užitkové vody). V části domů může jít i o elektrické vytápění (plná elektrizace C, přímotopy nebo akumulací), u ní by byly nároky na příkon vyšší. Počítejme tedy spíše s elektrizací C1

Příkon 18 kW/1 RD, tedy $18 \times 130 = 2\,340$ kW. Koeficient soudobosti 0,3, soudobý příkon 702 kW.

Většina menších lokalit jednotlivých domů je napojitelná na stávající trafostanice. Větších úprav dozná rozvodná síť v lokalitách C1 a C2, přes něž prochází trasa 22 kV a kde u hřiště je lokalizována příhradová trafostanice. Část vedení bude v souvislosti s výstavbou potřeba uložit do země a přestavět stávající trafostanici a zřídit patrně i novou. Detaily technické infrastruktury se bude zabývat územní studie, předepsaná pro plochy C1 a C2.

Plyn | Správní území Chodoun není plynofikováno. S plynofikací se aktuálně nepočítá, ale regulativy rozvod řadů technické infrastruktury umožňují. Přicházela by v úvahu při velkém rozvoji zástavby. Dá se předpokládat, že pokud se na základě evropských směrnic bude výstavba orientovat k realizaci úsporných rodinných domů s prakticky nulovou spotřebou (využití kolektorů a solárních panelů, tepelných čerpadel, dobré izolace, aplikace vhodného základní tvaru hmoty domu atd.), pak ani nároky na zavádění nových energetických médií nebudou vznikat.

Veřejné osvětlení | Veřejným osvětlením je zastavěné území obce dostatečně pokryto. V nezastavěném území je osvětlena přístupová komunikace ke hřišti a ke hřbitovu.

Veřejným osvětlením budou vybavovány další navrhované lokality, vhodné by bylo i propojení obou sídel osvětlenými komunikacemi (zejména jde o trasu mezi hřbitovem a hřištěm).

Spoje | Přes správní území Chodoun vede podle územně analytických podkladů spojový kabel Telefoniky O2 – telefonizace obce je zajištěna jejími zařízeními, telefonní ústředna je umístěna v budově obecního úřadu. Před několika lety byla v obci provedena digitalizace telefonního provozu, místní rozvody po obci jsou kabelizovány.

Kabelový televizní rozvod v obci není zaveden. Po zastavěném území obce je rozveden obecní rozhlas, většinou využívající sloupy elektrického vedení a veřejného osvětlení.

Nad správním územím Chodoun procházejí podle územněanalytických podkladů čtyři trasy radioreléových paprsků. Jsou zakresleny ve výkresu B1.

Nakládání s odpady | Řídí se místně platnou vyhláškou. Farma produkuje hnůj (býci ustájeni na hluboké podestýlce), který vyváží na polní hnojiště mimo území obce. Obec má záměr zřídit pro svou potřebu komunitní kompostárnu, kde by se zužitkovával biologický odpad z údržby veřejných prostranství – tráva, větve atp.

Dopravní infrastruktura

Silniční síť | Silniční síť v obci představují silnice II. a III. třídy. Územní plán je respektuje. Nenavrhuje žádné přeložky ani směrové úpravy. Detailní problémy a závady jsou pod rozlišovací úrovní koncepčního pohledu územního plánu a je třeba je řešit podrobnější dokumentací. Specializovaná dokumentace pak může řešit v detailu jízdní pruhy, křížení silnic, přechody pro chodce, místa pro parkování, zastávku autobusu a další jevy, které se v konkrétním místě vyskytují.

Síť silnice a dalších komunikací zprostředkujících dopravu po území Chodoun je dostatečná. Nejproblematictější je trasa silnice II/240 a zejména její průtah Chodouny. Jde o poměrně zatíženou silnici. Podle výsledků sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2010 byl napočten roční průměr denních intenzit v počtu 4373 vozidel:

těžká vozidla	425
osobní vozidla	3895
motocykly	53

Ve sčítání provedeném o pět let dříve bylo ovšem napočteno 6446 vozidel za den, došlo tedy během posledních pěti let k významnému poklesu zátěže silnice II/204:

těžká vozidla	679
osobní vozidla	5713
motocykly	54

Nabízí se tedy úvaha o možném obchvatu Chodoun, o vyvedení trasy silnice mimo zastavěné území, tak jako to řeší obchvatem Roudnice nad Labem a Vědomice (trasa přes nový most). Obchvat Chodoun však v nadřazené dokumentaci, která byla předložena k projednávání (ZÚR Ústeckého kraje) zahrnut není, proto jej neřeší ani územní plán. V průběhu prací na ÚP byly zvažovány varianty vedení obchvatu: varianta západní by vytvářela velkou bariéru mezi oběma sídly (i když na první pohled jinak těžko využitelné území v souběhu s ochranným pásmem elektrického vedení VVN by se nabízelo); varianta východní zase odřezává přístup k přírodnímu zázemí obce, ale zůstává řešitelná (musela by projít místem mezi areálem chmelařství a farmou. Třebaže tedy územní plán obchvat neřeší, území pro něj zůstává disponibilní, v trase případného obchvatu se nenavrhuje nic, co by případný záměr handicapovalo.

Místní komunikace | Jako místní komunikace pro místní dopravu na území obce slouží především průjezdní úseky silnic II. a III. třídy a další obslužné komunikace. Většinou jde o zpevněné komunikace se živičným povrchem v bezchodníkové úpravě. V některých místech je kryt propustný, nezpevněný.

Vybavení silnic chodníkem, byť jednostranně, by v dnešní situaci znamenalo zúžení komunikací, které jsou již takto v některých úsecích na hranici únosnosti.

Všechny zastavitelné plochy jsou bezprostředně v kontaktu se stávajícími obslužnými komunikacemi a jsou tedy bez problémů napojitelné. V některých případech bude třeba dopravní připojení optimalizovat – rozšířit místní obslužnou komunikaci, rekonstruovat ji atp.

Některé místní obslužné komunikace nejsou ve výkresech vyjádřeny, budou součástí ploch smíšených obytných a budou detailněji řešeny až v dalších stupních dokumentace – buď v územní studii (pokud je územním plánem požadována, nebo zpracuje-li ji investor o vlastní vůli), nebo v dokumentaci k územnímu řízení. Týká se to zejména ploch C1 a C2.

Při návrhu místních obslužných komunikací je třeba pamatovat na jejich odvodnění přes přilehlé příkopy či násypy (kategorie MOK), případně přes uliční vpusti a dešťové kanalizace (kategorie MO). Zde nastává problém, protože je nutné tyto vody odvádět do oddílných kanalizací nebo vodoteče. Výstavba je potom neúměrně drahá a od záměrů bývá upouštěno. Je proto nutné pamatovat na tento problém a v předstihu ho řešit.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému provozu při obsluze zemědělského nebo lesního fondu však slouží i silnice II. a III. tř. a místní komunikace.

Účelové komunikace v řešeném území mají různý charakter a zařídění. Někdy jde o klasické nezpevněné cesty (zejm. ty lesní). Průjezdné jsou pouze se zvýšenou opatrností nebo odpovídající technikou. Kategorie těchto cest je P3,00–3,5/30. Většina (polních) cest ale byla zpevněna a pokryta živitým povrchem a vytvářejí hustou síť zpřístupňující všechnu zemědělskou půdu. Byly realizovány podle plánu společných zařízení pozemkových úprav (k. ú. Chodouny).

Mezi účelové komunikace náleží i zpevněné komunikace uvnitř areálů, povrch tvoří asfaltobeton, beton nebo prefabrikáty. V koncepční rovině navrhuje územní plán případné nové dopravní napojení stávajícího výrobního areálu v Lounkách, pokud by to zvýšená intenzita dopravy vyžadovala.

Některé z účelových cest mohou sloužit i turistickému ruchu – pro cyklistickou dopravu.

Parkování a odstavování vozidel | Na některých místech v obci jsou v obci vymezena parkovací stání (v Chodounech na návsi u obecního úřadu a před motorestem Doma, u hřiště a u hřbitova, v Lounkách na návsi, před a za budovou firmy K&V, s. r. o, u kostela, před areálem firmy Chmelař atd.). Jinak je tolerováno odstavování vozidel při okrajích komunikací (běžně se dokonce odstavuje na chodnících), i když vzhledem k šířím komunikací je to v rozporu s obecnou úpravou silničního provozu. Majitelé nemovitostí by zásadně měli řešit odstavování vozidel na vlastních pozemcích.

Pro následný rozvoj a dostavbu je nutné zpracovat do regulačních podmínek výstavbu potřebného počtu parkovacích míst dle ČSN 73 6110 pro dané provozovny nebo zařízení a u nových RD zpracovat do regulačních podmínek minimálně jedno garážové stání a další rezervní plochu pro odstavení dalšího vozidla. Další parkovací místa pro návštěvníky je vhodné podle místních podmínek zřídit i v uličních profilech.

Autobusová doprava | Hromadnou dopravu zajišťují linky č. 643 (Litoměřice–Roudnice n. L.–Polepy–Liběšice–Úštěk) a 684 (Roudnice n. L.–Chodouny–Litoměřice) autobusové dopravy, kterou provozuje ČSAD Slaný, a. s. V Chodounech i Lounkách je vždy jedna zastávka, v obou sídlech umístěná na návsi. V pracovní dny jezdí zhruba 20 spojů, o víkendech necelá polovina.

Pěší a cyklistická doprava | Pěší i cyklistická doprava ve smíšeném provozu chodců a vozidel probíhá po místních obslužných komunikacích. V některých úsecích jsou komunikace vybaveny chodníky. Zvyšování jejich podílu je žádoucí zejména na průtahu silnice II/240. V centru Chodoun, kde jsou poměrně stísněné poměry, je pohyb pěších kanalizován v určitém úseku v souběhu s průtahem v samostatné komunikaci kategorie D2. Obdobně i v Lounkách existuje pěší spojení mezi kostelem a hasičárnou.

V zastavitelných plochách bude pěší provoz součástí nových místních komunikací, většinou kategorie D1. V souvislosti s velkými rozvojovými plochami C1 a C2 je třeba řešit provoz pěších i s ohledem na nadřazené směry, tedy nejen vyřešit jejich pohyb v samotných lokalitách, ale zohlednit propustnost

lokalit pro pěší provoz i pro další, zde nebydlící obyvatele. Například předchozí územní plán až nad míru podrobně (až do parcelace) řešil lokalitu C2. Navzdory územnímu plánu vznikla zastavovací studie (autoři Ing. Jiroudek, Ing. Slavík, Regionprojekt, s. r. o.), v níž autoři převzali jen severojižní směry komunikací a celou zástavbu ponechali v kolmém směru nepropustnou, bez příčných komunikací. Tím znemožnili určité komunikační směry. Plocha C2 by rozhodně i ve směru západovýchodním měla umožnit spojení mj. školy (a okolní čtvrti rodinných domů) s fotbalovým hřištěm (hřiště je jedním z mála sportovních vybavení obce a musí zůstat dobře dostupné). Obdobně plocha C1 by měla zohlednit pěší směry centrum Chodoun – centrum Lounek a centrum Chodoun – fotbalové hřiště.

Značené turistické trasy na území Chodoun nejsou. Nejbližší je západně od Chodoun modře značená trasa, která spojuje Roudnici nad Labem s Hořtkou. Z Roudnice n. L. jižním směrem dále pokračuje trasa červená.

Podél Labe přes část Lounky se navrhuje cyklotrasa, značená č. 2, jež je součástí **Labské stezky** (značené „e“), dlouhé 294 km a vedoucí po trase Špindlerův Mlýn – Hradec Králové – Pardubice – Kolín – Nymburk – Mělník – Litoměřice – Ústí nad Labem – Děčín, odkud pokračuje souběžně s trasou Krajem pískovcových skal až do Hřenska a dále do Německa. Obcí Chodouny vede její úsek spojující Roudnici nad Labem a Litoměřice. Vede po pravém břehu Labe, do Chodoun, resp. na katastr části Lounky, přichází od jihu z Černěvsí a na sever vede do Nučnic. Návrh cyklotrasy má dvě části: a) severní – je v souladu se ZÚR ÚK upřesněna (koridor zúžen na šíři stávajících komunikací, jež využije), b) jižní – vedoucí od Lounek dále k jihu. Obě části, včetně dále uvedených cyklotras, jsou vymezeny jako VPS.

V polovině roku 2010 zpracovala firma Projekce dopravní Filip, s. r. o., pro svazek obcí Generel cyklistických tras a rozvoje cykloturistiky Podřipska. V něm je území Chodoun součástí cyklistického okruhu č. 5 – jedna z cyklotras (z Chodoun do Vědomic) využívá poměrně frekventovanou silnici II. třídy č. 240. Územní plán navržené trasy přebírá. Pro cyklistickou dopravu lze ovšem využít poměrně bohatou síť všech komunikací v území a asi by se našla možnost vypustit cyklistickou turistickou dopravu ze silnice II/240, ale takový úkol přesahuje rámec jedné obce (a jejího územního plánu) a také proto byl zpracován generel jako podkladový materiál, který tedy územní plán respektuje.

Trasy pěší a cyklistické dopravy jsou součástí ploch veřejných prostranství a také dalších ploch s rozdílným způsobem využitím.

Další druhy dopravy

Železniční | Územím obce neprochází železniční dráha. Nejbližší jsou železniční tratě č. 090 (Vraňany–Děčín) se stanicí Roudnice n. L. a č. 072 (Lysá n. L.–Ústí n. L. západ) se stanicí Polepy. Železnice nemá pro obyvatele Chodoun podstatný význam.

Vodní | Územím Chodoun prochází vodní tok Labe. Jde o úsek, zařazený do kategorie Va, nazývaný Dolní Labe (od Mělníka po státní hranici ve Hřensku). Je součástí mezinárodní vodní cesty – vodní magistrály E-20 (Hamburk–Pardubice). Splavnost, úroveň vodní hladiny, je v úseku od Mělníka po Střekov (zdymadlo) zajištěna pěti nízkými pohyblivými jezy doplněnými plavebními komorami. Územní plán tuto vodní cestu nijak neřeší. Zato se zabývá možnostmi turistické a místní dopravy, pro něž navrhuje plochy na břehu Labe.

Letecká | Z hlediska dopravy nemají nejbližší letiště pro obec Chodouny význam. Veřejné vnitrostátní letiště je v Roudnici nad Labem, v Polepech (Hrušovanech) pak travnaté přistávací a vzletové plochy pro provoz sportovních létajících zařízení a další polní letiště v Polepech (účelové, nouzová travnatá plocha u Labe).

Veřejná prostranství

Podle stavebního zákona se veřejnou infrastrukturou rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení – které již jsou obsaženy v předchozích bodech – a dále veřejná prostranství. Podle zákona o obcích jsou veřejnými prostranstvími 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 o místní komunikace v zastavěném území.

Územní plán využívá možnosti, že veřejná prostranství zahrnují v sobě i plochy dopravní infrastruktury, a proto s výjimkou silnic II. a III. třídy a jejich průtahů, které jsou vyjádřeny jako plocha dopravní, jsou všechny ostatní místní komunikace spolu se všemi doprovodnými prostory zahrnuty do veřejných prostranství.

Návrh obsahuje vymezení nových ploch veřejných prostranství, a to ve dvojí podobě: 1. explicitně vymezené; 2. vymezené v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Druhý případ je nejlépe čitelný u dvou největších rozvojových lokalit (C1 a C2), jež budou zahrnovat soustavu veřejných prostranství (komunikace pro pohyb vozidel i pěších, odstavná a parkovací stání, zeleň, dětská hřiště atp.).

Požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. na vymezení adekvátních ploch veřejných prostranství se v zastavitelných plochách Chodoun týká jen už zmíněných ploch C1 a C2, které rozlohou překonávají hodnotu 2 hektarů. Je proto pro ně předepsáno zpracování územní studie, v níž budou mj. vymezena příslušná veřejná prostranství.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny

Obec Chodouny má díky nadprůměrnému podílu zemědělské půdy výsostně zemědělský charakter. Více než polovina území je obdělávaná orná půda, pět procent celkové rozlohy zabírají chmelnice. Minimální je naproti tomu podíl trvalého travního porostu. Čtvrtinu území tvoří lesní porosty.

<i>druh pozemku</i>	<i>hektary</i>	<i>procenta</i>
orná půda	539	53,8 %
chmelnice	55	5,5 %

zahrady	14	1,4 %
ovocné sady	3	0,3 %
trvalé travní porosty	8	0,8 %
lesní půda	258	25,7 %
vodní plochy	44	4,4 %
zastavěná plocha a nádvoří	15	1,5 %
ostatní plochy	66	6,6 %
celkem	1002	100 %

Podle zařazení do bonitovaných půdně ekologických jednotek se vyskytují půdy zařaditelné do čtyř tříd ochrany – zastoupena není 3. třída ochrany. Do nejlepších kategorií, tj. 1. a 2. třídy ochrany, náleží více než 40 % půdy – jde o pás podél toku Labe a severní část katastrálního území. Lounky.

1. třída ochrany	40,3 %
2. třída ochrany	1,7 %
4. třída ochrany	44,9 %
5. třída ochrany	13,1 %

Dalším číselným údajem, který dokáže charakterizovat krajinu, je tzv. koeficient ekologické stability, který poměřuje stabilní a nestabilní krajinné prvky. Jde o nejjednodušší způsob výpočtu, který nezohledňuje hodnocení konkrétního stavu těchto prvků. Sofistikovanější varianty také pracují s váhami jednotlivých prvků.

$KES = \text{stabilní ekosystémy} / \text{nestabilní ekosystémy} = \text{lesní půda (258 ha)} + \text{vodní plochy (44 ha)} + \text{trvalé travní porosty (8 ha)} + \text{sady (0 ha)} / \text{orná půda (539 ha)} + \text{chmelnice (55 ha)} + \text{zastavěné plochy a nádvoří (15 ha)} = 0,51$. Jde tedy o intenzivně využívanou krajinu, zejména zemědělskou velkovýrobou. Oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatečné energie.

(Pozn.: Průměrná hodnota koeficientu ekologické stability České republiky $KES = 1,44$ hovoří o vcelku vyvážené krajině.)

Podle plánu ÚSES (Rothbauer, 2004) se uvádějí odlišné hodnoty: Chodouny – $KES = 0,78$, Lounky – $KES = 0,17$.

V rámci krajinných celků začleňují ZÚR Ústeckého kraje území Chodoun do Severočeské nížiny a pánve se třemi rámcovými typy krajiny: 1M11 (území okolo Labe), 1Z1 (západní část území Chodoun), 1M9 (východní část území Chodoun), kde počáteční číslice 1 znamená starou sídelní krajinu Hercynica a Polonica, M je lesozemědělské a Z zemědělské využití krajiny a poslední číslo je určené reliéfem – 11 = krajina širokých říčních niv, 9 = krajiny vátých písků a 1 = krajina plošin a pahorkatin. Úkoly směřující k stabilizaci cílových charakteristik krajiny jsou splněny – viz komentář výše v kapitole B1.

Nadregionální a regionální ÚSES:

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability byl do ÚP Chodouny zpřesněn z platné nadřazené územněplánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Současně byl konfrontován s územně-analytickými podklady Ústeckého kraje (ÚAP ÚK) a obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Roudnice n. L. a plánem ÚSES vypracovaným Ing. I. M. Rothbauerem (viz níže kapitola Lokální ÚSES).

Tok Labe je nadregionálním biokoridorem **K10** se dvěma osami – vodní a nivní. Na severozápad od řešeného území, v Libotenicích, je situováno nadregionální biocentrum NRBC 2003 Mrchový kopec, které do řešeného území nezasahuje dle ZÚR ÚK (podle ÚAP ORP sahalo až na pravý břeh Labe na území Lounek).

NRBK K10 – vodní a nivní osa

<i>Název:</i>	Labe (Stříbrný roh – Polabský luh)
<i>Funkční typ a biogeografický význam:</i>	nadregionální biokoridor, osy vodní a nivní, částečně funkční
<i>Katastrální území:</i>	Lounky (Záluží u Roudnice n. L., Brzánky, Černěves, Hrobce)
<i>STG:</i>	2BC4, 2C4
<i>Cílové společenstvo:</i>	vodní tok a břehové porosty
<i>Velikost:</i>	společná šířka 200–350 m

Charakteristika současného stavu: Labe, které je největší říční tok země, představuje přirozenou ekologickou osu podstatné části Čech. Jako biokoridor je však tok řeky a její břehy pro migraci bioty, až na krátké úseky, nefunkční. Koryto Labe je od Chvaletic do Střekov zkanalizováno, to znamená, že břehy jsou buď opevněny kamennou rovinou a pod úrovní hladiny záhozem lomovým kamenem, nebo jsou ve městech a v okolí plavebních objektů opatřeny přímo nábrežními zdmi. Řeka má v důsledku plavebních stupňů vzdušnou hladinu, což mělo za následek i výraznou změnu vodního biotopu z vod proudících na vody pomalu tekoucí až stojaté. Konkrétním důsledkem je i výrazné snížení počtu druhů ryb ve srovnání s nezkanalizovaným úsekem Labe pod střekovskou zdí. Zatímco pod Střekovem je uváděn výskyt rybích druhů v desítkách (až 30), v jezových zdřích nad Střekovem je dokládáno pouze osm druhů ryb. Vysvětluje se to ztrátou rozmanitosti stanovišť, absencí mělčin pro rozmnožování a likvidací prostředí proudomilných ryb. Zkanalizování koryta řeky a jeho těsné obestavení v některých sídlech představují často neprůchodnou bariéru i pro organismy migrující po březích.

V řešeném území je průchodnost nivní osy omezována především intenzivním zemědělským využíváním obou břehů, často až po samotné jejich opevnění. Kromě vložených tří regionálních biocenter (1283, 1298, 1256) jsou integrální součástí nivní osy vložená lokální biocentra č. 19 Na blatech a č. 21 Na důlnici stejně jako oba labské ostrovy v k. ú. Lounky (*Pozn. projektanta: Dle ZÚR ÚK na sever posunuté regionální biocentrum 1256 obsahuje území lokálního biocentra 19*).

Vodní osa nadregionálního biokoridoru K10 – Labe je dána celým profilem říčního koryta, které je zároveň i biocentrem pro vodní floru a faunu. Hranici ochranného pásma (nárazníkové zóny) obou os nadregionálního biokoridoru K10 v řešeném území tvoří na levém labském břehu paralelně vede-

né úseky regionálních biokoridorů RK 625 a RK 623 a lokálního biokoridoru „b“. Na pravém břehu jsou to úseky lokálních biokoridorů „c“, „d“, „e“, „g“ a „j“.

Návrh opatření: Obnova plné funkčnosti nivní osy K10 na obou labských březích, a to nejen v řešeném území, je dlouhodobě problematická vzhledem k jejímu přerušování stávající zástavbou a intenzivní zemědělskou exploatací. V reálném čase je třeba soustředit úsilí na ochranu dochovaných zbytků břehových porostů a navazujících ploch pro jejich potenciální rozšíření. Znamená to především neumožnit další zástavbu břehů a dosáhnout postupného oddálení hranice zemědělského obdělávání od břehové čáry. Zlepšení ekologických charakteristik vodní osy Labe je otázkou komplexního řešení celého toku, kterému by však muselo předcházet zásadní politicko-ekonomické rozhodnutí státu.

V nadregionálním biokoridoru K10 je v ZÚR ÚK vloženo v jihozápadním výběžku obce Chodouny (v k. ú. Lounky) regionální biocentrum **RBC 1256** zv. Černěves, navržené k založení. V ÚP Chodouny je oproti ZÚR ÚK biocentrum zpřesněno tak, aby nezabíralo v katastru Lounek tamní nejkvalitnější zemědělské půdy se speciálními kulturami, vybavené závlahovým systémem. (Plánem ÚSES Ing. Rothbauera z r. 2004 vymezené funkční regionální biocentrum bylo vymezeno o několik kilometrů jižněji na území obce Černěves).

Dalším regionálním biocentrem, které se podle ZÚR ÚK dotýká na severu území Chodoun, je RBC 015. Po prověření v územním plánu sousední Vrbice bylo zjištěno, že celé RBC je situováno na území Vrbice a na území Chodoun nezasahuje.

Severními výběžky území Chodoun probíhá podle ZÚR ÚK regionální biokoridor **RBK 0005**, spojující RBC 015 a nadregionální biokoridor K 10, a to podél vodoteče Obrtky a Úštěckého potoka, do něhož se Obrtka vlévá. Biokoridor je navržen k vymezení (jako VPO) – jde o rozšíření již funkčních břehových porostů okolo obou toků minimálně na šířku 40 m.

RBC 1256

<i>Název:</i>	Černěves
<i>Funkční typ a biogeografický význam:</i>	regionální biocentrum k vymezení
<i>Katastrální území:</i>	Lounky (Černěves, Libotenice, Hrobce)
<i>Velikost:</i>	na území Chodoun 18 hektarů, celkově min. 30 ha
<i>Charakteristika současného stavu:</i>	Již částečně se vyskytující lesní (hlavními dřevinami je směs dřevin lužních lesů), vodní (stojaté vody s břehovými porosty) a polní společenstva.
<i>Návrh opatření:</i>	Vytvoření lužních skupin na ostrůvcích a výhonech řeky Labe.

RBK 0005

<i>Název:</i>	Obrtka/Úštěcký potok
<i>Funkční typ a biogeografický význam:</i>	regionální biokoridor k vymezení – rozšíření funkčního LBK
<i>Katastrální území:</i>	Lounky (Vrbice u Roudnice n. L., Polepy, Okna u Polep)
<i>STG:</i>	2BC4
<i>Cílové společenstvo:</i>	habrojilmová jasenina
<i>Velikost:</i>	šířka 40 m

Charakteristika současného stavu: Obrtka a Úštěcký potok tvoří krátkým úsekem část severní hranice řešeného území. Je charakterizován bohatým břehovým porostem. Do úseku biokoridoru tangujícího řešené území je v navazujícím k. ú. Polepy vloženo biocentrum V Lukách (pozn.: dle ZÚR nyní regionální), které však leží již mimo jeho hranice.

Návrh opatření: Funkčnost biokoridoru podpořit odpovídající údržbou stávajících porostů a v požadované šíři doplnit druhovou skladbu o dub letní, habr obecný a rozšířit zastoupení jilmů na úkor dnes převládajících druhů měkkého luhu. Při obdělávání okolních zemědělských pozemků respektovat ekologickou funkci vymezeného biokoridoru dodržováním alespoň minimálního ochranného pásma 3 m od vnějšího okraje břehových porostů. Zabránit současnému příležitostnému odkládání odpadů.

Lokální ÚSES:

Do územního plánu Chodouny byly zpracovány prvky ÚSES, převzaté z Plánu územního systému ekologické stability, zpracovaného v roce 2004 pro katastrální území Hrobce, Černěves, Chodouny, Lounky, Vrbice u Roudnice n. L., Vetlá, Záluží u Roudnice n. L., Mastířovice, Brzánky, Předonín a Bechlín projekčním ateliérem Ing. I. M. Rothbauera, CSc.

Po společném jednání došlo k přemístění lokálního biocentra LBC 21 ze záplavového území severním směrem do vhodnější lokality, kde se využívá zalesněná plocha. Lokalizaci biocentra se přizpůsobilo i vedení části lokálního biokoridoru LBK c (viz příslušné podrobné údaje).

Přehled prvků ÚSES:

Biocentra

LBC 11

Název lokality:

Funkční typ a biogeografický význam:

Katastrální území:

STG:

Cílové společenstvo:

Velikost:

Močítka

lokální biocentrum, vymezené, reprezentativní

Chodouny

2AB2, 3BC5

borová doubrava na pískách, jasanová olšina

3,73 ha

Charakteristika současného stavu: Biocentrum je vymezeno při okraji lesa severně od Chodoun. Zahrnuje vzrostlou olšinu na dně zamokřeného úžlabí a okolní podstatně sušší svahy na štěrkopískovém podkladu. Zahrnuta je i část vklíněné orné půdy zarůstající náletem trnovníku akátu.

Návrh opatření: Na území celého biocentra odstraňovat nálety trnovníku akátu. Část zahrnuté orné půdy poblíž dna úžlabí zarůstající dnes akátem zalesnit dubem letním. Podsadbou dubu zimního převést postupně stávající bory na borové doubravy.

LBC 12

Název lokality:

Funkční typ a biogeografický význam:

Katastrální území:

STG:

Cílové společenstvo:

Hora

lokální biocentrum, vymezené, reprezentativní

Chodouny

2AB2

borová doubrava na pískách

Velikost: 31,20 ha

Charakteristika současného stavu: Biocentrum je výsekem rozsáhlého lesního komplexu tvořeného především borem různě intenzivně promíšeným trnovníkem akátem až po čisté akátiny. Biocentrum je vymezeno v těžišti tohoto lesního masivu jihovýchodně od Chodoun a severovýchodně od Černěsi.

Návrh opatření: Hospodaření v lese podřídí prioritní ekologické funkci vymezeného biocentra. Důsledně eliminovat trnovník akát. Podstatně zvýšit zastoupení dubu lesního v lesním porostu ve srovnání se současností. Druhovou diverzitu posílit i zařazováním topolu osiky, břízy bílé a jeřábu obecného.

LBC 13

Název lokality:

Na zlaté hoře

Funkční typ a biogeografický význam:

lokální biocentrum, vymezené, reprezentativní

Katastrální území:

Chodouny

STG:

2AB2, (2BC4)

Cílové společenstvo:

borová doubrava na píscích, habrojilmová jasenina

Velikost:

4,75 ha

Charakteristika současného stavu: Biocentrum je vymezeno při okraji rozsáhlého lesního komplexu severozápadně od Vetlé. Geologickým podkladem jsou staré štěrkopískové náplavy.

Návrh opatření: Hospodaření v lese podřídí prioritní ekologické funkci vymezeného biocentra. Podsadbou zvýšit zastoupení dubů jak letního, tak zimního v lesním porostu ve srovnání se současností. Důsledně eliminovat trnovník akát.

LBC 19

Území lokálního biocentra je zahrnuto v regionálním biocentru RBC 1256, které je nově vymezeno podle ZÚR ÚK. Plánem ÚSES původně vymezené funkční regionální biocentrum se stejným označením leželo o několik kilometrů jižněji, celé na katastrálním území Černěves.

LBC 21

Název lokality:

Na důlnici

Funkční typ a biogeografický význam:

lokální biocentrum, navržené k založení

Katastrální území:

Lounky

STG:

2BC4

Cílové společenstvo:

habrojilmová jasenina

Velikost:

3,00 ha

Charakteristika současného stavu: Biocentrum bylo původně navrženo na labském břehu severně od Lounek jako vložené do pravobřežní části nadregionálního biokoridoru K10 – Labe. Bylo však navrženo zcela na úkor dnes orné půdy (se zahrnutím i úzkého pruhu břehových porostů Labe) – proti tomu podali vlastníci dotčených pozemků námitky – a také v záplavovém území, což by zamezilo zalesnění biocentra. Lokalizace biocentra je ovšem nezbytná pro dodržení maximálně přípustných délkových parametrů biokoridorů a nezbytné minimální hustoty lokální sítě ÚSES, proto územní plán nově vymezil biocentrum severněji do míst, kde využívá již zalesněnou plochu a zemědělské půdy zabírá jen zhruba polovinu.

Návrh opatření: Na vymezené ploše založit a dopěstovat lesní remíz charakteru habrojilmové jasaniny. Základní kostru lesního porostu by měly tvořit dub letní, jilm vaz, topol černý, habr obecný a jasan ztepilý. Přimíšený by mohly být podle detailních hydrických podmínek javor mléč, lípa srdčitá, olše lepkavá, vrba bílá a vrba křehká.

Biokoridory

LBK c

Název: **Záhorecká strouha**
Funkční typ a biogeografický význam: lokální biokoridor vymezený, zčásti k vymezení
Katastrální území: Lounky, Chodouny
STG: 2B3, 2BC4
Cílové společenstvo: typická buková doubrava, habrojilmová jasanina
Charakteristika současného stavu: Vymezený biokoridor využívá část úseku umělé vodoteče zvané Záhorecká strouha. Zajišťuje propojení labské nivy přes navržené lokální biocentrum č. 21 Na důlnici s potočními nivami Obrtky a Úštěckého potoka a s biokoridory jimi procházejícími („d“, „a“). Současný vegetační doprovod je značně nepravidelný. Do plné funkčnosti je třeba břehové porosty vhodně doplnit. Po posunu LBC 21 se prodloužily úseky LBK c navržené k vymezení, jižní úsek Záhorecké strouhy nevyužitý pro LBK se navrhuje ponechat jako funkční interakční prvek.
Návrh opatření: Stávající, místy jen sporadický, břehový porost doplnit výsadbou dubu letního, habru obecného, jilmu habrolistého a jasanu ztepilého. Ze stejných druhů vytvořit i chybějící úseky před a za biocentrem č. 21 Na důlnici a v místě propojení Záhorecké strouhy s Obrtkou. Při obdělávání okolních zemědělských pozemků respektovat ekologickou funkci vymezeného biokoridoru dodržováním alespoň minimálního ochranného pásma 3 m od vnějšího okraje břehových porostů.

LBK d

Název: **propojení od biokoridoru „g“ přes biocentra č. 12 Hora a č. 11 Močítka k biokoridoru „c“**
Funkční typ a biogeografický význam: lokální biokoridor vymezený, převážně funkční
Katastrální území: Chodouny, Černěves, Vrbice u Roudnice n. L.
STG: 2AB2, 2B2, 2BC4
Cílové společenstvo: borová doubrava na píscích, zakrslá doubrava v. st., habrojilmová jasanina
Velikost: šířka 15–75 m
Charakteristika současného stavu: S výjimkou krátkého úseku (450 m) „Za Záhorčí“, kde bude nutno biokoridor „d“ nově založit, je ostatní část jeho trasy vymezena v severo-j jižním směru napříč rozsáhlým lesním masivem převážně v minimálních šířkových parametrech. Toto vymezení je třeba chápat jako hlavní směry (převládající trasy) migrace bioty. Funkci biokoridoru v tomto případě (souvislé velkoplošné zalesnění) pochopitelně plní lesní porost v celém svém rozsahu.
Návrh opatření: Ve vymezených lesních úsecích podřídit hospodaření prioritní ekologické funkci. Podstatně zvýšit zastoupení dubu zimního v lesním porostu ve srovnání se současností. Druhovou diverzitu lze posílit i o břízu bílou, jeřáb obecný či topol osiku. Eliminovat rozmáhající se trnovník akát. V úseku v lokalitě „Za Záhorčí“ navrženém k novému založení vytvořit lesní pás o minimální šířce 15 m charakteru zakrslé doubravy v. st. To znamená, že kosterní dřevinou bude dub zimní

s příměsí břízy bílé, jeřábu obecného, javoru babyky a topolu osiky, u Záhorecké strouhy i javoru mléče, habru obecného a lípy srdčité.

LBK g

<i>Název:</i>	vzájemné propojení biokoridorů „d“ a „i“ (vč. biocentra č. 12 Hora) s biocentry č. 17 a č. 14
<i>Funkční typ a biogeografický význam:</i>	lokální biokoridor z části vymezený, z části navržený k založení
<i>Katastrální území:</i>	Vetlá, Černěves, (Chodouny)
<i>STG:</i>	2B2, 2BD3, 2AB2
<i>Cílové společenstvo:</i>	zakrslá doubrava v. st., lipová buková doubrava, borová doubrava na písčích
<i>Velikost:</i>	šířka 15 m
<i>Charakteristika současného stavu:</i> Biokoridor vstupuje do řešeného území z jihu z k. ú. Kyškovice. Je vymezen po jižním okraji lesního masivu, kde postupně propojuje úseky biokoridorů „d“ a „i“ a jejich prostřednictvím i biocentrum č. 12 Hora. Po opuštění lesa sleduje krátce po pastvině silnici Kyškovice – Vetlá, kterou u odbočky na Brzánky překračuje a napříč honem orné půdy a po okraji sadů směřuje k biocentru č. 17 Sovice. Odtud opět napříč honu orné půdy napojuje biocentrum č. 14 Jezerka za hranici řešeného území.	
<i>Návrh opatření:</i> Ve vymezených lesních úsecích podřídít hospodaření prioritní ekologické funkci. Podstatně zvýšit zastoupení dubu zimního v lesním porostu ve srovnání se současností. Druhovou diverzitu lze posílit i o břízu bílou, jeřáb obecný či topol osiku. Eliminovat rozmáhající se trnovník akát. V úsecích biokoridoru navržených na úkor orné půdy a na rozhraní ovocných sadů a vinic na západním úbočí Sovice založit lesní pás v minimální šířce 15 m tvořený podle detailních hydrických podmínek druhy: dub zimní, habr obecný, jilm habrolistý, javor mléč a lípa srdčitá, případně i buk lesní. Z keřů lze použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, kalinu obecnou, kalinu tušalaj, brslen evropský i další.	

LBK h

<i>Název:</i>	propojení biokoridoru „d“ a biocenter č. 13 Na zlaté hoře, č. 14, č. 15 a dále
<i>Funkční typ a biogeografický význam:</i>	lokální biokoridor z části vymezený, z části navržený k založení
<i>Katastrální území:</i>	Chodouny, Vetlá, Mastířovice
<i>STG:</i>	2AB2, 2B2, 2BC4, 2BD3
<i>Cílové společenstvo:</i>	borová doubrava na písčích, zakrslá doubrava v. st., habrojilmová jasenina, lipová buková doubrava
<i>Velikost:</i>	šířka 15–60 m
<i>Charakteristika současného stavu:</i> Biokoridor „h“ je od svého napojení na biokoridor „d“ vymezen převážně po ekotonu lesa k biocentru č. 13 Na zlaté hoře, odkud je veden nejprve podél lesní cesty k intravilánu Vetlé, kde se krátce, již jako navržený, přidružuje k lokální bezejmenné vodoteči. Po té překračuje silnici Vetlá – Vrbice v místě odbočky na Mastířovice, kterou krátce sleduje stejně jako navazující polní cestu (stále jako navržený), až k vysoké mezi, po které je dále vymezen až do biocentra č. 14 Jezerka. Od Jezerky je opět vymezen po lesním ekotonu až k polní cestě do Kochovic, odkud je navržen na úkor orné půdy směrem k rybníčku u Mastířovic a s využitím tamních spontánních	

porostů zaústěn do biocentra č. 15 U Mastířovic. Za hranice řešeného území pokračuje biokoridor od biocentra střídavě buď s využitím lesních remízů, nebo na úkor orné půdy. Kritickým místem na trase navrženého biokoridoru je průchod mezi oběma částmi Vetlé, zejména v krátkém úseku podél silnice do Mastířovic, který je nutné do budoucna uchovat bez jakékoliv zástavby, či jiného komerčního využití.

Návrh opatření: V územně plánovací dokumentaci Vetlé zakotvit nezastavitelnost procházející trasy navrženého biokoridoru „h“. Naopak lze vhodnou organizací prostoru biokoridoru využít k obohacení krajinně kompozičního řešení sídla. Respektovat lesní lemy, po nichž je biokoridor vymezen, lesní hospodaření zde podřídit ekologické funkci. V porostech zvýšit zastoupení dubu zimního alespoň na polovinu. Druhovou diverzitu lze posílit i o břízu bílou, jeřáb obecný či topol osiku. Eliminovat rozmáhající se trnovník akát. V úsecích biokoridoru navržených na úkor zemědělské půdy vytvořit lesní pás v minimální šířce 15 m tvořený podle detailních hydrických podmínek druhy: dub zimní, dub letní, habr obecný, jilm habrolistý, javor mléč a lípa srdčitá, případně i buk lesní. Z keřů lze použít lísku obecnou, hloh jednosemenný, svídu krvavou, kalinu obecnou, kalinu tušalaj, brslen evropský i další.

LBK i

Název: propojení biocenter č. 13 Na zlaté hoře, č. 12 Hora a biokoridoru „g“

Funkční typ a biogeografický význam: lokální biokoridor vymezený, funkční

Katastrální území: Vetlá, Chodouny

STG: 2AB2

Cílové společenstvo: borová doubrava na písčích

Velikost: šířka 15 m

Charakteristika současného stavu: Biokoridor je vymezen po kraji a uvnitř rozsáhlého lesního masivu v minimální přípustné šířce. Toto vymezení je třeba chápat jen jako naznačení hlavních směrů (převládající trasy) migrace bioty. Funkci biokoridoru v tomto případě (souvislé velkoplošné zalesnění) pochopitelně plní lesní porost v celém svém rozsahu.

Návrh opatření: Lesní hospodářství v trase biokoridoru podřídit jeho prioritní ekologické funkci. Podsadbou dubu zimního zvýšit jeho zastoupení v lesním porostu ve srovnání se současností. Druhovou diverzitu lze posílit i o břízu bílou, jeřáb obecný či topol osiku. Eliminovat rozmáhající se trnovník akát.

Interakční prvky

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

Kostru ekologické stability spolu s prvky ÚSES zajišťují i další přírodní prvky, zejména významné krajinné prvky ze zákona.

Prostupnost krajiny

Krajina je prostupná, resp. přístupná po účelových zemědělských a lesních cestách. Nejsou zde žádné zábrany prostupnosti. Specifickým územím jsou plochy pro intenzivní zemědělské využití NZi, kde se

předpokládají uzavřené, oplocené areály, ale ty jsou vymezeny už existující cestní sítí, takže ani zde nedojde ke snížení současné prostupnosti.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Území obce přiléhá k vodnímu toku Labe. Výškové rozdíly nejsou velké, obě zastavěná území sídel leží v údolní nivě Labe. Zvláště Lounky leží ještě v mírné proláclině, a tak bývají postiženy povodněmi už při průtoku Q_{20} . Extrémní povodeň v srpnu 2002 a dále v březnu 2006 dosáhla až k Chodounům. Pro ochranu Lounek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení „Protipovodňová opatření Chodouny – Lounky“ (Hydroprojekt, září 2009, Ing. Petr Holý). Ochrana je řešena na základě modelu rozlivů vod na Labi a se zkušeností dvou zmíněných velkých povodní. Protipovodňové stavby a zařízení jsou lokalizovány západně od zastavěného území Lounek, tedy mezi sídlem a korytem řeky Labe. Protipovodňové opatření je navrženo tak, aby ochránilo Lounky před stoletou vodou (hranice Q_{100} zalévá celou náves sídla) s rezervou 0,3 m, tj. na úrovni kóty 152,70 m n. m.

Opatření má dvě základní části:

- Ochrana zastavěné části Lounek: Od severu začíná protipovodňové opatření železobetonovou zdí (u paty šíře 0,9 m, v koruně 0,6 m), vedenou po hranicích pozemků. Na třech místech (dva vjezdy na soukromé pozemky a průběh cesty na náves) bude zeď přerušena a uzpůsobena pro instalaci mobilního hrazení. Dále na jih pak navazuje sypaná zemní hráz (výška od 2,7 do 5 m, sklony svahů 1 : 2, šířka hráze v koruně je 3 m). V místě kontaktu se soukromým pozemkem a domem bude hráz snížena, bude překonatelná přejezdem a bude na ní instalováno zařízení k aplikaci mobilního hrazení. V místě křížení se Záhoreckou strouhou přejde hráz opět v železobetonovou stěnu s otvorem 1,5 × 1,5 m hrazeným stavidlem na ruční pohon.
- Ochrana čistírny odpadních vod: Ochranu tvoří železobetonová zídka šíře 0,6–0,4 m kolem čerpací stanice a ČOV se dvěma průjezdy chráněnými mobilním hrazením.

S výstavbou protipovodňových opatření je spojena potřeba přeložit některé sítě (kanalizaci, vodo- vod, kabely), tak jak je uvedeno v projektu protipovodňových opatření.

Do územního plánu byla dodatečně zařazena plocha L19, ležící v záplavovém území. Její využití je podmíněno realizací protipovodňového opatření, jež ji ochrání.

Rekreace

Chodouny nepředstavují žádnou významnou destinaci v oblasti rekreace, turistiky nebo cestovního ruchu. Jak už bylo zmíněno jinde, existují zde zařízení, která mohou využít obyvatelé pro krátkodobou rekreaci (vycházky po okolí, hřiště atp.).

Z hlediska využití krajiny pro rekreaci je nejatraktivnější tok Labe, kde se setkávají jak trasy cyklistů, tak aktivity vodáků. Na to reagují už stávající zařízení a územní plán je potvrzuje, případně doplňuje novými plochami (L16 a L17).

Určitý potenciál skrývá i stavební fond – některé domy už dnes slouží rekreačním účelům jako chalupy (funkce bydlení a rekreačního bydlení je záměnná prakticky u všech domů). V jiných mohou vzni-

kat provozovny a zařízení sloužící pro rekreaci, cestovní ruch a turistiku (penzion, půjčovny a opravny kol, areály pro agroturistiku, jezdeckví atd.).

Dobývání nerostů

Problematika dobývání nerostů se obce Chodouny ani sídla Lounky netýká.

6. 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)

Stanovení podmínek pro využití ploch

Pro územní plán Chodoun bylo definováno 15 typů ploch s rozdílným způsobem využití. U každé plochy je definován její účel, hlavní využití, případně přípustné či podmíněně přípustné využití. Jiné, neuvedené využití není možné.

Většina ploch důsledně vychází z ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. (paragrafy 4 až 19), jen podle místních podmínek jsou upraveny způsoby hlavního a přípustného využití.

Plochy smíšené obytné SO – podle vyhlášky s případnými úpravami. Způsob zástavby není na ploše celých sídel jednotný. Je zde část historická, která se (ale jen v některých případech) vyznačuje typem venkovské usedlosti, dvora, který má do ulice obytné budovy a dále do hloubi pozemku hospodářské, závěr pak tvoří průjezdná stodola. Vedle toho – i v historické zástavbě – stojí malé domky s minimálním zázemím. Dalším typem je novodobá zástavba rodinných domů. Všechny tento typologický mix nese velký mix funkcí. Proto od původní snahy odlišit jakési „čisté“ bydlení od bydlení smíšeného (které se navíc ve vyhlášce liší spíše zahrnutím či nezahrnutím občanské vybavenosti) bylo odstoupeno a prakticky všechna zástavba byla zahrnuta do ploch smíšených obytných. Využití a možná funkční náplň bude muset být posouzena individuálně, v závislosti od typu stavby, způsobu využití, polohy v obci a zejména s ohledem na hygienické předpisy, tak aby provozy nenarušovaly bydlení v okolních stavbách.

Plochy občanského vybavení OV – podle vyhlášky. Jde o plochy, které byly vyňaty z ploch smíšených obytných, neboť jsou výhradně určeny pro funkci občanského vybavení. Jsou takto vymezeny plochy pro obecní úřad, školu atp. Jen plocha hřbitova a hřišť jsou zařazeny do speciálních podkategorií ploch občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení – sport OS – podle vyhlášky. Jde o podkategorii ploch občanského vybavení. Do této kategorie je zahrnut pozemek hřiště a „hipodromu“.

Plochy občanského vybavení – hřbitov OH – podle vyhlášky. Jde o podkategorii ploch občanského vybavení.

Plochy rekreace R – podle vyhlášky s úpravou omezující způsoby využití pro konkrétní podmínky dvou ploch, na něž byl tato kategorie aplikována.

Plochy veřejných prostranství PV – podle vyhlášky. Jsou sem zahrnuty jak plochy, kde se předpokládá větší podíl komunikací, tak plochy, kde by měl být vyšší podíl zeleně (ochranná, izolační zeleň).

Plochy veřejné zeleně ZV – nově definovaná plocha. *Odůvodnění:* Kategorie vyplňuje mezeru ve vyhlášce, která nespecifikuje plochy systému sídelní zeleně. Plocha by byla sice zařaditelná do veřejných prostranství, ale svým podílem zeleně se vymyká a je odůvodněné vytvořit jí vlastní kategorii.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS – podle vyhlášky s případnými úpravami.

Plochy technické infrastruktury TI – podle vyhlášky s případnými úpravami, zde jsou takto vymezeny pouze pozemky čistírny odpadních vod, čerpací stanice zavlažování a pozemek trafostanice.

Plochy technické infrastruktury – koridor VVN Tle – jde o speciální podkategorii předchozí plochy. Je určena jen pro umístění koridoru elektrického vedení. Vzhledem k šíři koridoru a skutečnému provedení stavby je v ploše připuštěna škála způsobů využití dalších (převzatých z ploch s rozdílným způsobem využití, které místně s plochou koridoru souvisejí).

Plochy výroby a skladování VS – podle vyhlášky s případnými úpravami, které spočívají ve „změkčení“ charakteru plochy (bez těžkého hutnictví, těžkého strojírenství, chemických provozů apod., které vyhláška uvádí), přidána byla možnost umístění služeb, administrativy i služebního bydlení aj. Je připuštěno umístit zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů s výjimkou velkých větrných elektráren.

Plochy vodní a vodohospodářské W – podle vyhlášky, zvýrazněna možnost vodní dopravy (vodní cesta Labe, ale i turistická a místní doprava).

Plochy zemědělské NZ – podle vyhlášky.

Plochy zemědělské s intenzivním využitím NZi – plochy je možné chápat jako podtyp ploch předchozích. Plocha je určena pro menší, oplocené areály zaměřené na zemědělskou produkci (chov zvířat, pěstování plodin). Je vymezena jen v území mezi zastavěnými územími (či zastavitelnými plochami) Lounek a Chodoun, tak aby se vytvořilo živé území propojující obě sídla. Na rozdíl od ploch zemědělských, kde je oplocování spíše nežádoucí (tolerovat lze ohradníky se zvířaty), krajina by měla být propustná, pak zde je už (pozemkovými úpravami) vytvořena komunikační síť účelových cest, mezi nimiž mohou plochy s intenzivním využitím fungovat. Plochy by se neměly obhospodařovat velkou zemědělskou technikou, mechanizací určenou na rozsáhlá pole. Spíše jde o „zahrádkaření“ zaměřené ovšem na produkci, nikoli na rekreaci.

Plochy lesní NL – podle vyhlášky.

Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání územní plán určuje spíše rámcově, neboť každá z ploch je zastavitelná mnoha způsoby a těžko předjímat konkrétní řešení. Proto jsou základní prostorové regulativy

stanoveny u nejčastěji zastoupených ploch, u ostatních je zdůrazněna vazba na kontext (prostorový, historický, tematický apod.). Velký díl odpovědnosti je ponechán na projektantovi a na schvalujícím stavebním úřadu, tak aby ve své práci a svých rozhodnutích uměřeně reagovali na kontext přírodní i okolní zástavby.

K regulativům také přispívá vymezení ploch, které budou prověřeny územní studií (C1, C2) a vymezení staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (C11).

Určitým vodítkem pro prostorové řešení může být také popis jednotlivých zastavitelných ploch uvedený výše v subkapitole 3, i když opět je třeba zdůraznit, že jde o vodítko, základní představu odpovídající měřítku územního plánu, kterou může jakákoli podrobnější projektová dokumentace modifikovat a upřesňovat.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Územní plán stanovuje základní rámec ochrany krajinného rázu, tedy přírodní, kulturní a historické charakteristiky určeného míst či oblasti. Ochrana krajinného rázu je dána způsobem rozvržení ploch a jejich regulativy, tedy urbanistickou koncepcí.

Velmi cenná je především oblast kolem toku Labe. Zde se ovšem ochrana krajinného rázu dostává do střetu s požadavkem ochrany kulturních a civilizačních hodnot před povodněmi. Projektovaný systém protipovodňových opatření bude patrně těžkým zásahem do rázu území v těsné vazbě na sídlo Lounky. Naštěstí půjde o dopad místní, bez velkého vlivu z hlediska širší vnímání krajiny.

Ráz místní krajiny by bylo dobré obohatit prvky zeleně, tak aby se narušila monotónnost některých velkých ploch orné půdy.

7. 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

Veřejný zájem je v územním plánu vyjádřen různými způsoby (např. regulativy jednotlivých ploch, respektováním limitů a hodnot atp.). Mezi stavby či opatření, pro které lze i vyvlastňovat stavby a pozemky, byly zařazeny jen prvky zcela nejdůležitější. Následuje přehled VPS a VPO včetně odůvodnění.

Veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktura

- **WD1a** – cyklotrasa Labská stezka č. 2, žádoucí pro rozvoj cyklistické dopravy, zařazení v souladu se ZÚR ÚK (tam vyznačen jako VPS – C1).
- **WD1b** – cyklotrasa Labská stezka č. 2, žádoucí pro rozvoj cyklistické dopravy, úsek navazuje na část navrženou v ZÚR ÚK, s níž tvoří jeden celek procházející celým správním územím obce Chodouny
- **WD2** – místní cyklotrasy – navrženy podle generelu cyklistických tras a rozvoje cykloturistiky Podřipska, naplňuje žádoucí rozvoj cyklistické dopravy

- **WD3** – rozšíření stávající místní komunikace, zlepšení dopravních parametrů místní komunikace
- **WD4** – částečně nová místní komunikace a částečně rozšíření stávající, doplnění systému místních komunikací a zlepšení jejich parametrů
- **WD5** – místní komunikace s využitím a rozšířením stávající, páteřní komunikace nových rozvojových ploch
- **WD6** – místní komunikace s využitím a rozšířením stávající, páteřní komunikace nových rozvojových ploch
- **WD7** – místní komunikace pro obsluhu pozemků RD, souběh se silnicí II/240
- **WD8** – nově založená místní komunikace pro obsluhu navržených pozemků rodinných domů
- **WE9** – místní komunikace s využitím a rozšířením stávající
- **WD10** – místní komunikace s využitím a rozšířením stávající
- **WD11** – účelová komunikace zpřístupňující pole, na něž byl zamezen přístup vymezením lokalit C9 a C10

Veřejně prospěšné stavby – technická infrastruktura

- **WT1** – trafostanice – jde o přestavbu stávající jako součásti nové zastavitelné plochy a posílení příkonu

Veřejně prospěšná opatření

V územním plánu Chodoun se veřejně prospěšným opatřením ke snižování ohrožení území sídla Lounky povodněmi vymezuje protipovodňové opatření:

- **W01** – protipovodňové opatření k ochraně místní části Lounky – je to kombinace protipovodňového valu (místy s mobilním hrazením) a protipovodňové zdi s průstupy hrazenými mobilním hrazením
- **W02** – protipovodňové opatření – ochrana čistírny odpadních vod pomocí protipovodňové zdi s průjezdy hrazenými mobilním hrazením

Veřejně prospěšným opatřením k ochraně přírodního dědictví se vymezují:

- **W03** – nadregionální biokoridor (část NRBK K10) a regionální biocentrum (část RBC 1256) na území Chodoun – založení prvků ÚSES v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací
- **W04** – regionální biokoridor (dvě části RBK 0005 na území Chodoun) – založení prvku ÚSES v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací
- **W05** – Záhorecká strouha – její funkce je kombinovaná: je součástí technické infrastruktury, tj. systému vodního hospodářství v krajině (vč. zvyšování retenční schopnosti, je součástí ÚSES a je významným prvkem přírodního dědictví

8. 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

- **W06** – plocha veřejné zeleně jako součást veřejných prostranství (z definice v zákoně o obcích zahrnují i veřejnou zeleň), v níž bude zakomponována i místní obslužná komunikace pro dopravní obsluhu okolních nemovitostí, doplnění systému sídelní zeleně

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

10. 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

Povinnost pořízení a zpracování územní studie se uvaluje na dvě největší rozvojové plochy v obci Chodouny. Cíle jsou uvedeny v textu. Základem je vymezení soukromých a veřejných pozemků a prostranství a prověření způsobu obsluhy lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Mohou být upřesněna typologie staveb a prostorová regulace. Dále by měla studie koordinovat vazby na okolí a tomu návrh přizpůsobit – např. zahrnout v lokalitách řešení vazby na silnice – napojení, odclonění pásem ochranné zeleně atd. Dále s ohledem na řešení dopravní a technické infrastruktury řešit etapizaci, tak aby výstavba pokračovala ekonomicky, logicky v určitých rozvojových osách (ku příkladu se dá předpokládat, že místní obslužná komunikace od II/240 k fotbalovému hřišti bude základní osou, od níž se bude v lokalitách zástavba rozvíjet, tedy C1 k jihu a C2 k severu), aby nevznikala chaoticky kdekoli v zastavitelné ploše.

Zpracování studie by mělo také zabránit chaotickému využívání lokality, situacím, kdy majitel uspokojuje své vlastní potřeby bez ohledu na to, jak je budou moci uspokojovat majitelé dalších, navazujících pozemků. Studie může být pokladem pro plánovací smlouvu mezi stavebníkem a obcí.

Vzhledem k tomu, že v současné době není nic známo o mechanismu rozvoje lokality (angažmá majitelů pozemků, developerů, obce, existence a obsah případné plánovací smlouvy), nestanovují se pro pořízení územní studie žádné přesné podmínky, ani časové. Respektive může být pořízena kdykoli v době platnosti územního plánu (pokud nebude zpracována jeho změna nebo podrobnější dokumentace v podobě regulačního plánu). Naopak vypracovaná studie poslouží jako podklad pro koordinaci aktivit a prací všech zúčastněných subjektů. Třebaže má studie splnit mnoho cílů, je možné volit její co nejjednodušší podobu.

Poznámka: vypracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 stavebního zákona), projektant musí mít autorizaci.

11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Ačkoli by bylo možné nalézt více lokalit, kde by bylo žádoucí, aby zde vznikla kvalitní architektura, není možné podmínkou účasti autorizovaného architekta zatížit mnoho lokalit. Proto se takto vymezuje jen jedna. Ani zde ale práce architekta nemusí zajistit dobrý výsledek, protože mnohem důležitější bude záměr investora. Jde o lokalitu, která není určena pro dnes obvyklý nejčastěji stavěný katalogový rodinný dům. Těžiště dobrého výsledku v lokalitě závisí ve funkční náplni domu.

12. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Návrh řešení požadavků civilní ochrany se řídí dle § 20vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., v souladu s vyhláškou MMR č. 135/2001 Sb. Navrhují se plochy pro požadované potřeby:

- a) *ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:* Podstatná plocha administrativního území obce je ohrožena průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Toto území je vyznačeno v koordinačním výkresu. Území pokrývá zastavěné území obou sídel. Při zvláštní povodni by bylo obyvatelstvo evakuováno mimo obec, resp. do vyvýšených míst vlnou nepostižených.
- b) *zón havarijního plánování:* Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.
- c) *ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:* V obci není vybudován stálý úkryt. Obyvatelé využijí vlastní stavby s doporučenými úpravami – s využitím úkrytů budovaných svépomocí obyvatelstva; mohou být zřízeny improvizované úkryty.
- d) *evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:* V případě vyhlášení evakuace se bude postupovat podle pokynů evakuačního plánu, v součinnosti obce a orgánů civilní ochrany. Ubytování obyvatel lze řešit v obecních objektech (úřad, škola), ve stanech apod. Pokud by mimořádnou událost způsobila průlomová vlna, pak je třeba ubytování obyvatel řešit mimo území obce.
- e) *skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci:* Na území obce není skladován materiál civilní ochrany, v případě potřeby mohou být využity především budovy v majetku obce nebo spravované obcí.
- f) *vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce:* Na území obce se nenacházejí objekty či zařízení s nebezpečnými látkami.
- g) *záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:* Při potřebě zpevněných ploch budou využita veřejná prostranství v obci a plocha fotbalového hřiště.
- h) *ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:* Na území obce se neskladují nebezpečné látky.
- i) *nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:* Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno dopravou vody cisternami (z podzemních zdrojů Vlastislav – kaple, Velké Žernoseky a vrty Malešov) a doplňováno balenou vodou. Potřebné množství vody je max. 15

litrů na osobu a den. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Elektrická energie bude získávána z mobilních generátorů.

13. Limity využití území

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umísťování staveb, využití území. Následující limity stanovené v právních předpisech nebo správních rozhodnutích jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu (pokud je to vzhledem k měřítku výkresu možné).

Ochrana dopravní a technické infrastruktury

Silniční ochranná pásma podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

	<i>ochranné pásmo</i>
silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. a III. třídy	15 m od osy vozovky

Ochranná a bezpečnostní pásma stávajících energetických rozvodů a zařízení podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

	<i>ochranné pásmo</i>
elektrické vedení VN 22 kV	7 m od krajního vodiče
elektrická stanice	7 m
elektrické vedení VVN 2 × 400 kV	20 m od krajního vodiče

Pozn.: Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní územního rozhodnutí. Tzn., že stávající rozvody mají pásmo určeno podle předchozí legislativy (22 kV: 10 m; 400 kV: 25 m od krajního vodiče).

Ochranná pásma hygienické ochrany (dle ČSN 75 6081 a dle zákona č. 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích)

	<i>ochranné pásmo</i>
veřejný zdroj pitné vody	čtverec 10 × 10 m
vodovodní vedení	1,5 m
kanalizační stoka	1,5 m

Jiná územní omezení podle zvláštních předpisů a jiných

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení. V území Chodoun je to povinnost souhlasu orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků stavbou do vzdálenosti 50 metrů od hranice lesa podle § 14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Další územní omezení:

CHOPAV Severočeská křída – celé řešené území

Zranitelná oblast (zákon č. 103/2003 Sb.) – velká část řešeného území

Ochrana přírody

Chráněná území přírody ani území soustavy NATURA 2000 se v Chodounech nenalézají.

Významné krajinné prvky v obci nejsou registrovány, nacházejí se zde VKP ze zákona (§ 3 zákona č. 114/1992 Sb.) – lesy, vodní toky a vodní plochy.

Na území Chodoun je vyhlášen památný strom – borovice černá.

Ochrana památek

Na správním území Chodoun jsou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány tyto památky:

44052/5-5359	venkovská usedlost č. p. 15 (k. ú. Chodouny)
46043/5-2057	socha sv. Jana Nepomuckého (k. ú. Chodouny)
31517/5-2165	areál kostela sv. Mikuláše (k. ú. Lounky)
30807/5-2166	venkovská usedlost č. p. 13 (k. ú. Lounky)

Území se zvláštními podmínkami geologické stavby a s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry

Podle územněanalytických podkladů ORP Roudnice n. L. (a podle webové aplikace Geofondu) se ve správním území Chodoun nenachází žádná ložiska nerostů, dobývací prostory ani chráněná ložisková území a rovněž žádná poddolovaná území ani sesuvy.

Záplavová území

Na území obce je vyhlášeno záplavové území Q₁₀₀ a aktivní zóna záplavového území Labe a Úštěckého potoka. Je zakreslena ve výkresu B1.

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

Na účelné využití zastavěného území lze pohlédnout dvěma způsoby.

Jedním z nich je použití statistických dat. V závěru roku 2013 byla uvolněna data ze souboru definitivních výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011, a to v členění za obce. Bohužel není volně k dispozici členění na menší územní jednotky (místní části, základní statistické jednotky nebo sčítací obvody). V roce 2011 bylo v obci evidováno 267 domů. Z nich je 209 obydlených, 58 neobydlených. Počet neobydlených domů je poměrně vysoký, jen 22 z nich ale statistika blíže specifikuje (6 nezpůsobilých, 2 v rekonstrukci a 14 slouží rekreaci); dá se předpokládat, že část nespecifikovaných je opět v rekreačním využívání, ale část k bydlení nezpůsobilých, očekávajících například změnu majitele, rekonstrukci apod. To je jistě jakýsi „vnitřní“ rozvojový potenciál, velmi těžko kvantifikovatelný přesněji (od cenzu mezitím uběhly tři roky), potenciál, s nímž se těžko počítá (navíc chybí přesnější lokalizace).

Druhý pohled, založený na studiu mapových podkladů a na terénních průzkumech, znamená zhodnocení zastavěného území z hlediska volných proluk. Některé takové plochy jsou deklarovány návrhem jako zastavitelné plochy, ale jinak je zastavěné území z tohoto pohledu využito dobře, obě sídla mají poměrně kompaktní zástavbu, která neumožňuje velký růst obce v plochách uvnitř zastavěného území. Minimum takových ploch je v Chodounech, zatímco v Lounkách je více disponibilních ploch uvnitř zastavěného území (L6, L7, L9, L12, L19) s kapacitou cca 8–10 rodinných domů.

Z předchozího vyplývá, že zastavěné území je z pohledu domovního fondu využito poměrně účelně a z pohledu využití pozemků má některé rezervy, které také územní plán navrhuje jako plochy zastavitelné. Budoucí rozvoj obou sídel tedy musí směřovat k vymezení nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

O jisté atraktivitě obce hovoří také stáří bytového fondu, resp. období jeho výstavby, případně větší rekonstrukce. Tento statistický údaj dokumentuje, kolik domů v které dekádě přibýlo. Velký rozvoj rodinné zástavby byl obecně zaznamenán v 70. letech minulého století. Projevilo se to i v Chodounech, kdy v této dekádě přibýlo 34 nových rodinných domů. Osmdesátá léta zaznamenala útlum na polovinu, ale obě další desetiletí jsou opět vyrovnaná a nepřilíživě vzdálená „boomu“ sedmdesátých let (26 domů v 90. letech a 27 domů v prvním desetiletí nového století).

Odrázem vývoje domovního fondu je i poměrně stabilizovaný počet obyvatel. V době cenzu zde žilo 610 obyvatel, o dva roky později (k 1. 1. 2013) se už uvádí 634 osob. Nepříjemnou charakteristikou populace obce je ovšem její aktuální věková struktura vyjádřená indexem stáří, totiž poměrem postproduktivní a dětské složky. Postproduktivní složka populace (65 a více let) je mírně vyšší než složka dětská (0–14 let): index stáří činí 110. Ještě v roce 1991 vykazoval hodnotu 91, tedy mírně progresivní typ populace. O deset let později nabyl hodnoty 106. Trvale se tedy zhoršuje. Určitou naději pro přirozenou měnu mohou být poměrně silné ročníky obyvatel ve věkovém intervalu 25 až 40 let.

Z průzkumů a rozborů (výňatky z nich jsou uvedeny výše) však vyplývá, že zmíněná stabilizace obyvatel je zapříčiněna migrací. Kdyby záleželo jen na přirozené změně, počet obyvatel bude klesat.

Z předchozího lze učinit závěry, že Chodouny jsou pro další rozvoj obytné funkce poměrně atraktivní, jak dokazují dosavadní trendy ve výstavbě bytového fondu a jak dokazuje příliv nových obyvatel.

Atraktivita je dána poměrně kvalitním krajinným prostředím, velikostí obce, která už může nabídnout mnohou vybavenost (zejména mateřskou školu a základní školu), blízkou dostupností města, podmínkami pro další rozvoj pracovních příležitostí v místě (z 259 zaměstnanců vyjíždí za prací mimo obec jen 104 osob). Chodouny je možné vnímat jako obec v rozvojové oblasti, v zázemí Roudnice nad Labem, k níž nejbližší obce (např. Vědomice) nabízejí podmínky pro kvalitní bydlení na venkově se snadnou dostupností města. Je zřejmé, že Chodouny jsou ve druhé vlně tohoto zájmu.

Je proto dobré přistoupit k územnímu plánu pragmaticky jako k nástroji, který má umožnit výstavbu. Bude-li mít obec připraveny vhodné podmínky pro stavění, budoucnost ukáže, jak budou využity. Územní plán proto zachovává poměrně velkorysé návrhy předchozího územního plánu a navrhuje cca 130 tis. m² zastavitelných ploch pro umístění cca 130 rodinných domů. Zhruba 30 domů může pokrýt běžnou potřebu obce plynoucí z demografických potřeb včetně rozvolnění nechtěných soužití. Ostatní vymezené plochy jsou na konto polohy obce v rozvojové oblasti. Pokud přibližně třetina návrhových ploch bude považována za rezervu, pak návrh pokrývá potřebu asi dvou desetiletí. Stavební zákon má navíc nástroje, jak plochy, které v čase prokáží svou neživotaschopnost, eliminovat a prostřednictvím změn územního plánu je ze zastavitelných vyřadit.

B3. NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územním plánem nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Obě nadřazené dokumentace jsou komentovány dále a je odůvodněno, jak bylo s požadavky v nich formulovanými naloženo.

Politika územního rozvoje České republiky 2008

Podle zadání územního plánu jsou Chodouny součástí ORP Roudnice nad Labem, jež náleží do území vymezeného jako rozvojová osa OS2 Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden). Tato osa je vymezena pro obce s výraznou vazbou na dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090. Podle příručky pro žadatele a příjemce pro oblast intervence 5.3b) Modernizace a rozvoj systémů tvorby územních politik, respektive podle přílohy č. 1, která definuje seznam obcí, které leží v rozvojových oblastech, osách a specifických oblastech republikového významu, nejsou Chodouny součástí osy OS2. Totéž vyplývá také ze ZÚR Ústeckého kraje, jež zpřesnila vymezení rozvojové osy OS2.

Chodouny se dále nacházejí na okrajích třech koridorů – koridoru VRT (VR1), koridoru konvenční železnice AGC a AGTC (C-E61) a transevropského multimodálního koridoru (IV.-Ž) – tyto koridory území Chodoun přímo neovlivní. Území zasahuje také koridor vodní dopravy VD1. Tento koridor byl vymezen pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Zatímco v PÚR je koridor vymezen pro celý tok Labe od Pardubic až ke státní hranici, je v ZÚR zpřesněn a vymezen jen v úseku od Ústí nad Labem (Střekova) k hranici ČR/SRN. Území obce se tedy netýká.

Z koridorů technické infrastruktury vymezených Politikou se území Chodoun dotýká koridor vedení VVN 400 kV – viz dále ZÚR ÚK. V Politice se obce týkají některé celorepublikové priority, byly zdůrazněny už v zadání a územní plán je respektuje (viz kapitola B2.).

Pro území obce Chodouny byl při zahájení prací na územním plánu platnou nadřazenou územněplánovací dokumentací ÚP VÚC okresu Litoměřice z r. 1996, upravený s platností od 1. 1. 2007. Z této dokumentace byly pro ÚP Chodouny závazné některé limity využití území (CHOPAV, Q₁₀₀, CHLÚ, trasy a OP sítě TI a DI) a prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu. Tak byly přejaty i do zadání územního plánu (viz kapitola B2). Tato dokumentace byla nahrazena novou krajskou územněplánovací dokumentací a její plnění je komentováno dále.

Obecné republikové priority jsou plněny následovně:

Ad 14 / Návrh územního plánu určuje takové regulativy (způsoby využití ploch) a tak rozmisťuje zastavitelné plochy, aby byly zachovány hodnoty v území, a to zejména jak urbanistická hodnota stávajících sídel, tak ty partie krajiny (nezastavěného území), které vynikají hodnotami krajinného rázu (území kolem toku Labe a lesnaté části krajiny). Limity související s ochranou hodnot v území jsou zaznamenány v koordinačním výkresu. Ochrana hodnot území je dále popsána v kapitole A2 návrhu a B3.2 odůvodnění. Ráz krajiny je respektován – viz kapitoly A6 a B3.6.

Ad 15 / V návrhu nejsou založeny žádné předpoklady, které by vedly k prostorové sociální segregaci. Naopak je podporována soudržnost obyvatel, větší provázanost obou sídel, společné využívání veřejné infrastruktury atp.

Ad 16 / Územní plán řeší komplexně problematiku území obce, všechny funkční systémy v jejich provázanosti.

Ad 17 / V území dostatek ploch pro vytváření pracovních příležitostí (stávající areály s možností restrukturalizace, intenzifikace atp.), navíc pracovní aktivity jsou přípustné i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.

Ad 18 / Obce se tvorba polycentrické struktury osídlení netýká.

Ad 19 / Územní plán vytváří předpoklady pro další využití výrobních areálů, např. změnou jejich využití z původního zemědělského na jiné typy výroby, služeb, skladování atp. Zastavěné území má určité rezervy ve svém rozvoji (zejména se týká právě areálů výroby). Bydlení však nemá dostatečné možnosti rozvoje, proto jsou navrženy nové zastavitelné plochy. Rozvoj je řešen v návaznosti na stávající zástavbu, tak aby zůstávalo zastavěné (a zastavitelné) území kompaktní, aby byly účelně využity náklady na dopravní a technickou infrastrukturu.

Ad 20 / V návrhu územního plánu se nevyskytují záměry, které by výrazně ovlivnily charakter krajiny. Její kvality jsou chráněny, je navrženy prvky systému ekologické stability.

Ad 21 / Obce se netýká, neleží v rozvojové oblasti ani ose.

Ad 22 / Obec není typickou turistickou destinací, přesto má určité předpoklady rozvoje této funkce, zejm. v souvislosti s vedením cyklotrasy, již územní plán navrhuje (a přebírá ze ZÚR).

Ad 23 / Krajiny je dobře prostupná systémem stávajících místních a účelových komunikací, jenž územní plán stabilizuje.

Ad 24 / Nová výstavba je obslužitelná současným systémem dopravy a nevyvolává žádné podstatné nároky na jeho změnu. V území jsou vytvářeny podmínky pro environmentálně šetrnou dopravu (cyklistickou).

Ad 25 / Územní plán zpracovává projektovou dokumentaci protipovodňových opatření, potenciálně snižujících ohrožení obyvatel a škod na majetku.

Ad 26 / Pro obec je vymezeno záplavové území. Umisťují se v něm plochy rekreace související s rozvojem turistického ruchu – a váží se svým charakterem k břehům Labe. Dodatečně byla do návrhu po společném jednání zařazena zastavitelná plocha L19, která leží v záplavovém území, ale její využití je přípustné s podmínkou realizace protipovodňového opatření.

Ad 27 / Územní plán způsobem lokalizace ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro účelné využití stávající i navrhované veřejné infrastruktury. Nadmístní (regionální) vazby (dialog partnerů, výkonná síť dopravy všech druhů pro nákladní i osobní přepravu) nejsou v jednotlivém územním plánu řešitelné.

Ad 28 / Návrh je řešen v dlouhodobých souvislostech. K dobrému definování požadavků na veřejnou infrastrukturu také přispějí územní studie, které jsou požadovány pro největší rozvojové lokality.

Ad 29 / Priorita se týká velkých měst, návaznosti různých druhů městské hromadné dopravy zde nejsou předmětem řešení. Cyklistická turistická doprava je návrhem podpořena.

Ad 30 / Obec má vyřešeno zásobování vodou i likvidaci vod splaškových, Nové zastavitelné plochy se na tyto systémy připojí.

Ad 31 / Problematika výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů se obce netýká.

Ad 32 / Plochy přestaveb se nenavrhují.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Během pořizování a zpracování územního plánu byly vydány Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti 20. 10. 2011.

ZÚR ÚK stanovují *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území*. V základních prioritách je důraz kladen na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Problematika je komentována v odstavci „Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje“ v kapitole B3 (priorita 1). Žádná z aktivit, pro něž vytváří územní plán podmínky nedosahuje mezi únosnosti území (priorita 2). V oblasti životního prostředí není potřeba v Chodounech navrhnout opatření, která by vedla k markantnímu zlepšení životního prostředí, obec nepatří do území narušených partií kraje (priority 3, 4, 6). Návrh chrání cenné části krajiny a navrhuje systém ekologické stability (priorita 5). V oblasti hospodářského rozvoje je možné na obec vztáhnout úvodní prioritu – stávající areály mají v regulativech široké možnosti využití, odvětvové rozmanitosti a další hospodářské aktivity jsou možné i v rámci ploch určených pro bydlení (priorita 8). Dále je plněn úkol péče o zemědělskou půdu – záборы jsou přizpůsobeny reálným rozvojovým možnostem sídel, krajina je doplněna návrhem systému ekologické stability a jsou zpracována opatření protipovodňová (priorita 14). Priority rozvojových oblastí, os a specifických oblastí se na Chodouny nevztahují, obec v žádné začleněna není. V oblasti dopravní a technické infrastruktury se Chodoun významně týká úkol zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek, tím že je v území respektován a upřesněn koridor pro vedení trasy VVN (priorita 27). Další priorita ukládá dořešit problematiku čištění odpadních vod – zastavitelné plochy mají předpoklady napojit se na stávající systém y technické infrastruktury, jimiž je území vybaveno (priorita 31 a 33). V oblasti sídelní soustavy a rekreace plní územní plán úkol zachovat specifickou tvářnost sídla tak, že rozvážně urbanistickou koncepcí navazuje na dosavadní rozvojové tendence obce a zachovává prostorovou oddělenost sídel (priorita 34). V oblasti sociální soudržnosti obyvatel jsou možnosti územního plánu jedné obce poměrně malé na to, aby mohl podporovat a kultivovat lidské zdroje, získávat kvalifikované pracovníky pro perspektivní obory ekonomiky atp. Územní plán umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit, kontinuální proměnu výrobních areálů podle aktuálních potřeb (priorita 40), respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (priorita 41) a návrhem dalších ploch bydlení podporuje vylepšení věkové struktury obce (priorita 42). Územní plán se projednává v souladu se stavebním zákonem zakotvujícím i jeho veřejné projednání (priorita 43). V oblasti ochrany území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami územní plán přebírá návrh protipovodňových opatření (Hydroprojekt 2009) jako veřejně prospěšné opatření, tím je zajištěna územní ochrana potřebných ploch. Priorita dále ukládá vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných

a zvláště zdůvodněných případech. Objednatel trval na dodatečném zařazení plochy L19 do návrhu. Vzhledem k tomu, že se nachází v záplavovém území (byť nejde o aktivní zónu, jde o místo, které nepřevádí rozhodující část průtoku a výstavba zde nemá vliv na odtokové poměry), je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné, přičemž podmínkou je realizace protipovodňového opatření (priorita 46). V oblasti pokrytí území kraje územními plány je touto dokumentací plněna priorita 47.

ZÚR ÚK rozpracovávají a zpřesňují *rozvojové osy, oblasti a specifické oblasti* podle Politiky územního rozvoje ČR. Obec Chodouny není součástí žádné z těchto os ani oblastí.

ZÚR ÚK také zpřesňují *plochy a koridory* vymezené v PÚR 2008 a vymezují plochy a koridory nadmístního významu.

ZÚR vymezují koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ (trasa č. 2), v ZÚR sledovaný jako VPS – C1. Obce se týká úsek České Kopisty–Lounky. V územním plánu je cyklostezka navržena s využitím stávajících komunikací (jako cyklotrasa). Úsek uvedený v ZÚR je zpřesněn na šíři stávající komunikace a je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby (stejně tak i další část cyklotrasy).

ZÚR zpřesňují koridor E10 pro vedení 400 kV Výškov – Chotějovice – Babylon. Konkrétně Chodoun se týká úsek TR Výškov – TR Babylon pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV. Koridor je sledován jako územní rezerva, šířka koridoru je stanovena na 400 m. Z úkolů pro územní plánování plyne požadavek respektovat územní rezervu, respektive na základě podrobnějších podkladů se souhlasem dotčených orgánů zpřesnit a vymezit koridor jako návrh v ÚPD a při zpřesnění respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny. Zpřesnění je nutné, neboť koridor v této šíři vede přes zastavěné území i zastavitelné plochy.

Ze sdělení Ing. Galla, vedoucího odboru Územní problematika firmy ČEPS, a. s., vyplývá, že projektové práce na zdvojení vedení 400 kV započnou v roce 2013, realizace se má uskutečnit v letech 2017–2018. V současné době se zpracovává dokumentace EIA. Zdvojené vedení povede v současné trase. Proto je možné na základě tohoto vyjádření zúžit na 150 m s osou koridoru v ose současného vedení. Toto zpřesnění je možné uplatnit v aktualizaci ZÚR ÚK. (Viz kopie vyjádření v příloze odůvodnění.) V dikci tohoto vyjádření je navržen koridor technické infrastruktury. Do koridoru nezasahuje žádná aktivita, která by mohla narušit jeho ochranu. Je přelet silnicemi a místními komunikacemi, jinak v koridoru leží jen plochy vodní, lesní a zemědělského využití. V místě kontaktu s plochou sportu (stávající hřiště) je koridor překryvnou plochou nad malou částí plochy sportu, pro niž je upravena regulace tak, aby zde nebylo zabráněno účelům koridoru.

Úkoly definované v kapitole Plochy a koridory pro lokalizaci velkých větrných elektráren se obce netýkají, nejsou zde navrhovány.

V kapitole 4.7 Plochy a koridory územního systému ekologické stability jsou ve spojitosti s Chodouny jmenovány čtyři prvky regionálního a nadregionálního ÚSES:

- Regionální biocentrum RBC 015 Niva Obrtky (k založení). Tok Obrtky tvoří jen krátký úsek severní hranice území obce (k. ú. Chodouny). Území nivy pro založení biocentra se nachází ve Vrbici, která také ve svém územním plánu toto biocentrum vymezila (v souladu s ÚAP ORP – převzato z ÚP VÚC), na území Chodoun nezasahuje, proto je územní plán Chodoun nenavrhuje.
- Regionální biocentrum RBC 1256 Černěves (k založení). Územní plán regionálního biocentrum na správním území Chodoun ve smyslu ZÚR zpřesňuje. Navržené biocentrum je vyhlášeno veřejně prospěšným opatřením.

- Nadregionální biokoridor K 10 Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7) (zčásti funkční, zčásti k založení). Území Chodoun se týká úsek určený k založení. Ve smyslu ZÚR je splněn úkol zpřesnit vymezení s využitím oborových podkladů (plán ÚSES) a chránit plochy ÚSES před změnou ve využití území, jež by znamenaly snížení stupně ekologické stability nebo vedly k nemožnosti propojení prvků ÚSES. Navržený biokoridor je vyhlášen veřejně prospěšným opatřením.
- Regionální biokoridor RBK 0005 Niva Obrtky – K 10. Biokoridor spojuje biocentrum ležící v nivě toku Obrtky, lokalizované na území Vrbice, s nadregionálním biokoridorem, K 10, a to podél toku Obrtky, resp. Úštěckého potoka, jehož je levobřežním přítokem. Ve smyslu ZÚR je splněn úkol zpřesnit vymezení a chránit plochy ÚSES před změnou ve využití území, jež by znamenaly snížení stupně ekologické stability nebo vedly k nemožnosti propojení prvků ÚSES. Navržený biokoridor, který leží částí na území Chodoun a částí na území Vrbice a Polep, neboť kopíruje vodní toky, jež tvoří hranici těchto obcí, je vyhlášen veřejně prospěšným opatřením.

Skladebné prvky ÚSES jsou vymezeny (z hlediska velikostních parametrů) v souladu s úkoly dle ZÚR, jsou situovány do nezastavěného území, jen minimálně jsou zatíženy dopravní a technickou infrastrukturou, čímž jsou plněny další z úkolů ZÚR.

ZÚR ÚK upřesňují *územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje*. Přírodní hodnoty jsou na území obce reprezentovány, podle ÚAP, především územími s vysoce ceněným krajinným rázem (jednak místa vázaná k toku Labe, jednak lesnatá krajina v jihovýchodní části katastru Chodoun). Dalšími přírodními hodnotami je začlenění do CHOPAV Severočeská křída a také kvalitní zemědělská půda. Návrh zohledňuje a maximálně chrání tyto hodnoty a rozvíjí je, např. návrhem ÚSES, v duchu úkolů č. 9, 10 a 11 dle příslušné části ZÚR ÚK. Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR zde reprezentuje jak samotné sídlo v hierarchii osídlení, tak významné prvky technické infrastruktury (vedení VVN). Hodnoty jsou chráněny zejm. s ohledem na úkol č. 17 (pro stávající areály je navržen způsob využití, který stabilizuje jejich existenci i do budoucna), č. 20 (pro zdvojení vedení 400 kV je navržen koridor) a č. 21 (návrh opatření proti záplavám). Prvořadými kulturními hodnotami jsou v obci nemovité kulturní památky, které mají v územním plánu vytvořeny podmínky pro jejich ochranu. Také ráz krajiny je prostorovou regulací zastavitelných ploch chráněn.

Pokud jde o *vymezení cílových charakteristiky krajiny*, jsou Chodouny součástí krajinné celku KC 13 Severočeské nížiny a pánve. V podrobnějším členění na typy krajin je území podél Labe a v severní části správního území obce vymezeno jako 1Z1 (tj. dle osídlení stará sídelní krajina Hercynica a Polonica, dle využití území krajina zemědělská, dle reliéfu krajina plošin a pahorkatin), v jihovýchodní lesnaté části jako 1M9 (tj. dle osídlení stará sídelní krajina Hercynica a Polonica, dle využití území krajina lesozemědělská, dle reliéfu krajina vátých písků) a koridor toku Labe má samostatný typ 1M11 (tj. dle osídlení stará sídelní krajina Hercynica a Polonica, dle využití území krajina lesozemědělská, dle reliéfu krajina širokých říčních niv). Krajinný celek je charakterizován jako 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 charakteristiky akcentují lokálně vysoké přírodní, krajinné a estetické hodnoty. Kroky směřující k cílovým charakteristikám zahrnují respektování zemědělství (splněno, vč. zachování zemědělských výrobních areálů),

nápravu velkoplošného zemědělského hospodaření (splněno návrhem systému ÚSES), stabilizaci venkovského osídlení (splněno návrhem dalších ploch pro bydlení), uvážlivost v rozvoji výrobních funkcí (výrobní funkce jsou možné ve stávajících areálech) a zamezení takovým změnám, jež by mohly poškodit krajinný ráz (viz návrh prostorových regulativů). Všechny tyto úkoly tedy územní plán naplňuje, jak vyplývá z jeho návrhu i dalšího odůvodnění na jiných místech textu.

Širší vztahy – sousední obce

Při návrhu územního plánu Chodoun byly prověřeny a sledovány návaznosti limitů využití území, návrhových ploch i prvků místního systému ekologické stability na území sousedních obcí.

b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu bylo v návrhu územního plánu splněno takto:

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Územní plán Chodoun respektuje jak koridory dopravní a technické infrastruktury (zdvojení vedení VVN 400 kV, vodní cesta Labe), tak obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tak jak byly stanoveny v kapitole 2 Politiky územního rozvoje 2008, zejména v dikci odstavců 14, 16, 19, 24, 25 a 26. Obecné republikové priority, resp. jejich plnění, je komentováno v kapitole B1.

Platná územněplánovací dokumentace vydaná krajem je komentována v kapitole B1. Územní plán Chodouny respektuje jak trasy a ochranná pásma nadmístních sítí dopravní a technické infrastruktury (silnice II. a III. třídy, trasa VVN 400 kV), tak nadregionální a regionální prvky ÚSES, pokud se na území obce skutečně nacházejí. ÚP Chodouny respektuje rovněž fakt, že celé řešené území je součástí chráněné oblasti přírodní akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída a pracuje se záplavovým územím Labe i Úštěckého potoka. Chráněné ložiskové území, zmíněné v zadání, se na území Chodoun nevyskytuje.

V rámci širších vztahů navazuje územní plán Chodouny na schválené územní plány sousedních obcí. Zadání je splněno.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Řešení územního plánu Chodoun respektuje limity, obsažené v územněanalytických podkladech ORP Roudnice n. Labem, zpracovaných v roce 2008 a aktualizovaných v roce 2010. Z limitů, vyjmenovaných v zadání, nebyly zahrnuty chráněné ložiskové území (CHLÚ) a výhradní bilancované ložisko nerostných surovin – na řešeném území se nenacházejí.

Dále územní plán jako podklad použil rozbor udržitelného rozvoje území obce a doplňující průzkumy a rozbor.

ÚAP také definovaly problémy k řešení v územněplánovací dokumentaci:

- a) zastavěné území zasahuje do záplavového území Q₁₀₀: je řešeno zahrnutím projektové dokumentace protipovodňových opatření do územního plánu (veřejně prospěšné opatření);
- b) úzký profil komunikace v zastavěném území obce: průtah silnice II. třídy je vyhovující, nedostatkem je nemožnost zřídit chodníky v celé jeho trase. Nejproblémovější místo – odpojení silnice II. třídy do Lounek – lze řešit jen technickými prostředky (zpomalení, zrcadla), pokud by nemělo dojít k demolici domů vytvářejících úzký profil. Zvažován byl i obchvat obce (viz u kapitoly dopravy).

c) Požadavky na rozvoj území obce

Obec počítá s rozvojem vedoucím ke stabilizaci obyvatelstva, jde především o rozvoj rodinného bydlení – viz příslušné části ÚP.

Požadavky formulované v obecné části této subkapitoly zadání jsou splněny.

Konkrétní požadavky byly zpracovány následovně:

1. Požadovaná parcela byla zařazena do ploch zemědělských s intenzivním využitím, které drobný chov domácích zvířat a drůbeže umožňují.
2. Parcela byla zahrnuta do návrhu jako lokalita L1.
3. Požadované parcely jsou ponechány v plochách zemědělských. Nejsou navrženy jako plochy pro bydlení, neboť by tyto plochy zakládaly rozvoj obce nežádoucím směrem a navíc takových rozvojových ploch je v územním plánu na hranici možnosti naplnění. Parcela č. 201 je navíc dotčena koridorem pro technickou infrastrukturu (400 kV).
4. Část parcely je zahrnuta v rozvojové lokalitě C6 ploch bydlení a veřejných prostranství. Další parcelu nelze zahrnout z důvodu nežádoucího rozrůstání zástavby do krajiny.
5. Požadovaná parcela není zahrnuta, neboť jde o nežádoucí směr rozvoje obce, bez urbanistických vazeb na zastavěné území; dalším důvodem je velikost rozvojových ploch v územním plánu na hranici možnosti naplnění.
6. Požadovaná parcela je zahrnuta jako součást lokality C1, plochy bydlení a plocha veřejných prostranství.
7. Požadované parcely jsou zahrnuty jako lokalita C8, plocha bydlení.
8. Požadované parcely jsou zahrnuty v zastavěném území a zařazeny do ploch bydlení.
9. Požadovaná parcela je zahrnuta do lokality C7, plochy bydlení a plochy veřejných prostranství.
10. Požadavek akceptován (lokalita L17).
11. Požadavek akceptován (lokalita L14).

Nad rámec zadání bylo obcí požadováno do rozvojových ploch zahrnutí pozemků s č. parc. 202, 203/1 a 203/2 v k. ú. Lounky. Do rozvojových ploch byla zahrnuta parcela 203/1, která je v zastavěném území. Ostatní nebyly zahrnuty z důvodu nežádoucího směru rozvoje obce (prioritou územního plánování je nepropojovat jednotlivá sídla).

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Prostorové uspořádání je určeno pro jednotlivé zastavitelné plochy ve smíšeném obytném území. Nejsou definovány koeficienty míry využití v zastavěném území, podrobné zjišťování stavu jednotlivých zastavěných pozemků by bylo příliš náročné. Je navržena minimální velikost parcel. Počet domů je jen směrný (uveden v odůvodnění) a vychází ze studie zastavění všech zastavitelných ploch. Zeleň je součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, podrobněji bude řešena v územních studiích pro dvě největší lokality. Nadřazený ÚSES byl územním plánem Chodouny převzat a zpřesněn podle ZÚR ÚK, lokální ÚSES vychází z plánu Ing. Rothbauera.

Požadavky zadání jsou splněny – viz příslušné části ÚP.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh vychází z požadavků na řešení dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti i veřejných prostranství – viz příslušné kapitoly návrhu a odůvodnění.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Odkaz na archeologické hodnoty je v odůvodnění uveden. Významným hodnotám je v návrhu věnována patřičná pozornost – ať jde o krajinné zázemí obce, kulturní památky nebo o památný strom. Další hodnoty jsou převzaty z územněanalytických podkladů a popsány v kapitole B2 odst. e.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Územní plán stanovuje veřejně prospěšné stavby (dopravní a technické infrastruktury) a veřejně prospěšná opatření (protipovodňová a ÚSES). Všechny jsou navrženy k vyvlastnění pozemků a staveb.

Plošné asanace se nenavrhují (není navrženo ani žádné přestavbové území). Pokud by k asanacím docházelo, pak půjde o jednotlivé stavby a o běžnou změnu v území, o náhradu nevyhovujícího stavebního fondu novým.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Návrh respektuje požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů:

- Požadavky týkající se zájmů civilní ochrany jsou uvedeny v kapitole B2 odst. e.
- Zajištění požární vody je uvedeno v kapitole technické infrastruktury.
- Kvalita ovzduší může být dotčena novými zastavitelnými plochami, většinou jde o lokality rodinných domů, tedy o malé stacionární zdroje, kde topná zařízení mohou být uváděna do provozu jen v souladu s podmínkami pro jejich provoz.
- Zásady vyplývající ze zákona na ochranu ZPF jsou respektovány a „zemědělská příloha“ je zpracována podle vyhlášky 13/1994 Sb. Obdobně je vyčíslen zábor PUPFL.
- Zákon o odpadech je zohledněn.
- Pozemkové úpravy, zpracované pro k. ú. Chodoun, jsou zpracovány do návrhu ÚP.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V zadání jsou zmíněny dva základní střety:

- Koridor VVN 400 kV: do koridoru zasahují dle ÚAP zastavěná území a také zastavitelné plochy. / Koridor technické infrastruktury je v návrhu ÚP zpřesněn – viz odůvodnění v kap. B1, odst. ZÚR ÚK – tak, že nezasahuje do zastavěného území a není ani v konfliktu se zastavitelnými plochami.
- Protipovodňová ochrana obce a záměry vlastníků. / Protipovodňová ochrana je zakotvena do územního plánu.

V územněanalytických podkladech ORP Roudnice nad Labem jsou na území Chodoun definovány další střety a problémy k řešení, u každého doplňujeme komentář:

- Zastavěné území zasahuje do záplavového území Q₁₀₀ (Lounky) / Obec bude chráněna navrženým protipovodňovým opatřením – valem kombinovaným se zdí.
- Úzký profil komunikace v zastavěném území obce / Už bylo komentováno výše. Problém nemá řešení bez velké investice (obchvat, případně vykoupení nemovitostí a jejich demolice).
- Návrh zastavitelného území (tzn. zastavitelných ploch) zasahuje do aktivní zóny záplavového území / Do aktivní zóny záplavového území podle návrhu ÚP Chodouny zasahují pouze dvě navržené plochy rekreace (L16 a L17). Zastavitelné plochy v aktivní zóně záplavového území ÚP Chodouny nenavrhuje.
- Návrh zastavitelného území (tzn. zastavitelných ploch) zasahuje do záplavového území Q₁₀₀ / Do záplavového území podle návrhu ÚP Chodouny zasahují pouze dvě navržené plochy rekreace (L16 a L17). Dále se v záplavovém území Q₁₀₀ nachází plocha veřejné zeleně L 15, která však bude chráněna protipovodňovým opatřením. Zastavitelné plochy v záplavovém území Q₁₀₀ tedy ÚP Chodouny nenavrhuje.
- Návrh zastavěného území (tzn. zastavitelných ploch) pro bydlení v OP lesa / Malá lesní plocha v Chodounech navazuje přímo na zastavěné území obce. V jejím ochranném pásmu je podle dosud platného ÚPO Chodouny navržena plocha pro bydlení, jeden RD již stojí. Tento rozvoj zachovává i návrh ÚP Chodouny; stavebníci budou muset postupovat podle § 14

odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

j) Požadavky na vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Zadání v tomto bodu je splněno.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Vypracování územní studie bylo uloženo pro rozvojové zastavitelné plochy C1 a C2.

l) Požadavky na vymezení ploch, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Žádné takové požadavky nebyly zadáním vzneseny.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí nebylo zadáním požadováno, vliv na evropsky významnou oblast či ptačí oblast soustavy Natura 2000 byl vyloučen a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Koncept ani variantní řešení se v zadání nepožaduje.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Struktura dokumentace požadovaná zadáním je dodržena.

c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu se v územním plánu nevyskytují.

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

Zemědělský půdní fond

Zemědělská půda na správním území obce Chodouny, tj. dvou katastrálních územích (k. ú. Chodouny a k. ú. Lounky), zaujímá 619 hektarů, tj. 62 % celkové rozlohy obce. Orná půda je zastoupena 539 hektary (54 % celkové rozlohy), trvalé travní porosty zabírají pouze 8 hektarů (necele 1 %). Chmelnice jsou na 55 hektarech, zahrady na 14 ha a sady na 3 ha.

Navržené zastavitelné plochy navazují až na jednu výjimku (plocha pro komunitní kompostárnu – lokalita C12) na zastavěné území obce, pro jejich dopravní obsluhu jsou zpravidla využity stávající místní komunikace – některé je třeba rozšířit. U velkých rozvojových ploch (C1 a C2) se navrhuje páteřní obslužné komunikace (plochy veřejných prostranství), využívají se i stávající obslužné komunikace.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., přílohy č. 3 uvedené vyhlášky a přizpůsobeny společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Zábory v jednotlivých navržených plochách jsou podrobně uvedeny v následujících tabulkách.

Plochy pro bydlení (SO)

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	třída ochr.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF v ha
C1	4,70 ha	orná půda	1.21.10	4	364/35, 364/84-88, 364/100 (k.ú. Chodouny), 169, 171, 172 (k.ú. Lounky)	NE	2,73
			1.23.10	4	364/35, 364/84-8 (k.ú. Chodouny)	NE	1,25
		ostatní plocha	–	–	364/95-99 (k.ú. Chodouny)	NE	–

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	třída ochr.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF v ha
C2	6,39 ha	orná půda	1.21.10	4	328/14, 331/11, 349/1-2, 364/22, 364/73-74, 364/75-83, 364/90 (k.ú. Chodouny), 174, 175, 176, 177, 183/1, 195 (k.ú. Lounky)	NE	5,37
					328/7, 331/2 (k.ú. Chodouny)	ANO	-
		ostatní plocha	-	-	331/11, 364/90, 1618 (k.ú. Chodouny)	NE	-
C4	0,23 ha	ostatní plocha	-	-	324/1, 324/17-20 (k.ú. Chodouny)	NE	-
C6	1,01 ha	orná půda	1.21.10	4	252/1, 253/1, 261, 269, 271/1, 280/1 (k.ú. Chodouny)	NE	0,51
		zahrada	1.21.10	4	247/2, 251/2 (k.ú. Chodouny)	NE	0,19
		ostatní plocha	-	-	272 (k.ú. Chodouny)	NE	-
C7	0,55 ha	orná půda	1.21.10	4	67/1, 37/4 (k.ú. Chodouny)	NE	0,19
			1.23.10	4	67/1, 37/4 (k.ú. Chodouny)	NE	0,20
		trvalý travní porost	1.21.10	4	67/17 (k.ú. Chodouny)	NE	0,03
C8	0,29 ha	orná půda	1.21.10	4	47/3 (k.ú. Chodouny)	NE	0,27
		ostatní	-	-	47/5, 49, 67/16 (k.ú. Chodouny)	NE	-
C9	0,41 ha	orná půda	1.21.10	4	209/1, 209/19-21 (k.ú. Chodouny)	NE	0,30
		ostatní	-	-	205/1 (k.ú. Chodouny)	ANO	-
C10	0,35 ha	orná půda	1.21.10	4	209/23-24 (k.ú. Chodouny)	NE	0,31
C11	0,10 ha	zastavěná plocha	-	-	16 (k.ú. Chodouny)	ANO	-
L1	0,21 ha	zahrada	1.56.00	1	292/1 (k.ú. Lounky)	NE	0,21
L2	0,50 ha	orná půda	1.21.10	4	250/6 (k.ú. Lounky)	NE	0,50
L11	0,63 ha	orná půda	1.21.10	4	245/4 (k.ú. Lounky)	NE	0,63
L13	0,73 ha	orná půda	1.21.10	4	167/3 (k.ú. Lounky)	NE	0,59
		zastavěná plocha	-	-	147 (k.ú. Lounky)	NE	-
Plochy bydlení v zastavěném území							0
Plochy bydlení v nezastavěném území							13,28
Plochy bydlení celkem							13,28

Plochy pro občanskou vybavenost – hřbitov (OH)

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF (v ha)
L14	0,30 ha	orná půda	1.21.10	4	91 (k.ú. Lounky)	NE	0,23
		trvalý travní porost	1.21.10	4	90 (k.ú. Lounky)	NE	0,03
Plochy občanské vybavenosti – hřbitov v zastavěném území							0
Plochy občanské vybavenosti – hřbitov v nezastavěném území							0,26
Plochy občanské vybavenosti celkem							0,26

Plochy pro výrobu a skladování (VS)

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF
C12	0,77 ha	ostatní plocha	-	-	1074/2-3 (k.ú. Chodouny)	NE	-
C13	1,16 ha	trvalý travní porost	1.21.10	4	1178 (k.ú. Chodouny)	NE	0,03
			1.21.13	5	1178 (k.ú. Chodouny)	NE	1,13
Plochy výroby a skladování – v zastavěném území							0
Plochy výroby a skladování – v nezastavěném území							1,16
Plochy výroby a skladování celkem							1,16

Plochy pro veřejná prostranství (PV)

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF (v ha)
C1	4,70 ha	orná půda	1.21.10	4	364/35, 364/84-88 (k. ú. Chodouny) 169, 171 (k. ú. Lounky)	NE	0,37
			1.23.10	4	364/35, 364/84-88 (k. ú. Chodouny)	NE	0,29
C2	6,49 ha	orná půda	1.21.10	4	174-177, 183/1 (k. ú. Lounky)	NE	0,02
		ostatní plocha	–	–	364/48 (k. ú. Chodouny) 395/1, 461 (k.ú. Lounky)	NE	–
C3	0,23 ha	orná půda	1.21.10	4	364/22 (k.ú. Chodouny)	NE	0,23
C4	0,76 ha	ostatní plocha	–	–	1617 (k.ú. Chodouny)	NE	–
C6	1,01 ha	orná půda	1.21.10	4	252/1, 253/1, 261, 269, 271/1, 280/1-2 (k. ú. Chodouny)	NE	0,18
		zahrada	1.21.10	4	247/2, 251/2 (k. ú. Chodouny)	NE	0,04
		ostatní plocha	–	–	281/1 (k. ú. Chodouny)	NE	–

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF (v ha)
C7	0,55 ha	orná půda	1.23.10	4	67/1, 67/4 (k. ú. Chodouny)	NE	0,11
		ostatní plocha	-	-	67/15 (k. ú. Chodouny)	NE	-
C9	0,41 ha	orná půda	1.21.10	4	209/19-21 (k.ú. Chodouny)	NE	0,01
C10	0,35 ha	orná půda	1.21.10	4	209/22-23 (k. ú. Chodouny)	NE	0,02
		ostatní plocha	-	-	206, 209/27 (k. ú. Chodouny)	NE	-
L2	0,52 ha	orná půda	1.21.10	4	250/6 (k.ú. Lounky)	NE	0,02
L3	0,06 ha	orná půda	1.21.10	4	250/6 (k.ú. Lounky)	NE	0,06
L11	0,73 ha	orná půda	1.21.10	4	245/4 (k.ú. Lounky)	NE	0,09
L13	0,73 ha	orná půda	1.21.10	4	167/3 (k. ú. Lounky)	NE	0,06
		trvalý travní porost	1.21.10	4	167/6, 167/8 (k. ú. Lounky)	NE	0,06
L14	0,30 ha	orná půda	1.21.10	4	91 (k. ú. Lounky)	NE	0,01
		trvalý travní porost	1.21.10	4	90 (k. ú. Lounky)	NE	0,02
Plochy veřejných prostranství - v zastavěném území							0
Plochy veřejných prostranství - v nezastavěném území							1,59
Plochy veřejných prostranství celkem							1,59

Zábory pro zastavitelné plochy celkem

V zastavěném území	0
V nezastavěném území	16,29
Celkem	16,29

Plochy pro rekreaci (R)

<i>lokalita</i>	<i>celková plocha</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>BPEJ</i>	<i>tř.</i>	<i>č. parcely</i>	<i>zast. úz.</i>	<i>zábor ZPF (v ha)</i>
L16	0,19 ha	orná půda	1.21.13	5	21/1 (k.ú. Lounky)	NE	0,01
			1.56.00	1	21/1, 22-24 (k.ú. Lounky)	NE	0,17
		trvalý travní porost	1.21.13	5	21/2 (k.ú. Lounky)	NE	0,01
L17	0,32 ha	ostatní plocha	–	–	433/2, 434, 440 (k.ú. Lounky)	NE	–
Plochy rekreace v zastavěném území							0
Plochy rekreace v nezastavěném území							0,19
Plochy rekreace celkem							0,19

Pozn.: Plochy pro rekreaci jsou v ÚP vymezeny jako nezastavitelné, travnaté plochy.

Plochy pro veřejnou zeleň (ZV)

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF (v ha)
L15	0,20 ha	trvalý travní porost	1.56.00	1	27/1 (k.ú. Lounky)	NE	0,20
Plochy veřejné zeleně v zastavěném území							0
Plochy veřejné zeleně v nezastavěném území							0,20
Plochy veřejné zeleně celkem							0,20

Plochy pro protipovodňové opatření

celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF (v ha)
0,86 ha	orná půda	1.56.00	1	26, 40/1, 73, 74/1, 141/1-2 (k. ú. Lounky)	NE	0,67
	trvalý travní porost	1.56.00	1	27/1 (k. ú. Lounky)	NE	0,06
	ostatní plocha	–	–	(k. ú. Lounky)	NE	–
Plochy protipovodňových opatření – v zastavěném území						0
Plochy protipovodňových opatření – v nezastavěném území						0,73
Plochy protipovodňových opatření celkem						0,73

Pozn.: Veškerý vypočtený zábor půdy je pouze orientačním ukazatelem, při vlastní výstavbě dojde k jeho upřesnění!

Celkový zábor zemědělského půdního fondu navržený územním plánem Chodouny je **18,09** hektarů, vše mimo zastavěné území obce. Pro zastavitelné plochy se navrhuje zábor v rozsahu 16,29 ha, pro převod ZPF do ploch pro protipovodňovou hráz 0,73 ha, pro plochy veřejné zeleně a rekreace (nezastavitelné) 0,39 ha.

V podstatě všechny zábery jsou navrženy na plochách ZPF se IV.–V. třídou ochrany (16,10 ha), zábor ZPF s 1. tř. ochrany činí 1,31 ha (zábery na plochách s 2. a 3. tř. ochrany nejsou žádné). Takto kvalitní půdy se zabírají pro vybudování protipovodňové hráze a dále (v minimální míře) pro plochu rekreace, kterou ale bude travnatá pobytová louka, využívaná pouze sezónně pro tábořiště vodáků. (Zatřídění ZPF do tříd ochrany bylo převzato z územně analytických podkladů ORP Roudnice n. L.)

Navrhované zábery ZPF jsou v povodí Labe, v dílčích rozvodích Labe a Záhoreckého potoka.

Vyhodnocení záborů podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 nepodléhají lokality L6, L7, L9, L12 a L19 (plochy pro bydlení v zastavěném území), lokality C11, L5, L8 (plochy do výměry 2 000 m² v zastavěném území) a lokalita L18 (plocha pro ÚSES). Dále vyhodnocení záborů nepodléhají lokality C4, C12 L17, neboť jsou vymezeny dle KN na pozemcích „ostatních“.

Zemědělskou půdu na území obce Chodouny lze zavlažovat z rozsáhlé sítě závlahových potrubí, které vlastní a provozují Závlahy Lounky, s. r. o. (přibližné trasy vedení převzaté z územně analytických podkladů ORP Roudnice n. L. jsou zakresleny ve výkresu B1, jejich přesné trasy známy nejsou).

Závlahy naruší navržené lokality C1 a C2. Protože jde o koncová vedení, nebude problém je zkrátit, aby zbylé závlahy zůstaly funkční. V regulativech ploch je zapsána podmínka zachování funkčnosti meliorací.

Návrh územního systému ekologické stability je uveden v kapitole A5.b výrokové části územního plánu a popsán v kapitole B3.5b odůvodnění územního plánu Chodouny. Graficky je ÚSES znázorněn ve výkresech A2 a B1.

Zemědělských areálů je v obci několik. V Chodounech jsou dva – jeden slouží svému účelu (chov býků), druhý – česačka a sušárna chmelu – se aktuálně nevyužívá. Také v Lounkách jsou dva zemědělské areály – oba se využívají jen z části.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond (258 ha) je na řešeném území zastoupen více než čtvrtinou rozlohy (25,7 %). Lesní plochy vč. ochranného pásma jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu Chodouny dochází v minimální míře pro lokalitu L11 na pozemcích, které jsou sice vedeny v katastru nemovitostí jako lesní, nicméně v reálu na dotčené části lesní porost není. Pro protipovodňové opatření je zábor lesních ploch pro ochranu území obce nezbytný.

Návrh odnětí pozemků plnění funkcí lesa

(dle zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů)

lokalita	celková plocha	funkční využití	č. parcely	zast. úz.	zábor PUPFL (v ha)
L17	0,32 ha	plocha rekreace	301, 439 (k. ú. Lounky)	NE	0,02
-	0,86 ha	protipovodňové opatření	41/1, 66, 67 (k. ú. Lounky)	NE	0,13
Celkem zábor PUPFL					0,15

Zalesňování

Územní plán Chodouny navrhuje **nové zalesnění**, a to ve dvou lokalitách:

L18 – zalesnění části orné půdy pro založení lokálního biocentra LBC21 (1,81 ha)

C5 – zalesnění proluky ve stávající lesní ploše (0,06 ha)

Celková rekapitulace

Celková výměra rozvojových ploch **21,27 ha**

Nepodléhá vyhodnocení 3,86 ha

(lokality C4, C11, C12, L5, L6, L7, L8, L9, L12, L17, L18, L19)

Výměra ZPF podléhající vyhodnocení **17,41 ha**

z toho uvnitř zastavěného území 0,00 ha

z toho výměra půd s 1. třídou ochrany 1,31 ha

z toho výměra půd se 4.-5. třídou ochrany 16,10 ha

Výměra záboru PUPFL **0,15 ha**

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V. Šašek, ze dne 22. 5. 2014, přijato na veřejném jednání 22. 5. 2014

Věc: uplatnění námitek k návrhu územního plánu Chodouny

Jako vlastník nemovitostí přímo sousedících – tj. parcela.č.p. 241/4, 241/1 k navržené lokalitě L4 (VS) – Plocha výrobní a skladovací, tímto podávám v zákonné lhůtě v rámci námitek mé nesouhlasné stanovisko s návrhem L4 (VS) v územním plánu obce Chodouny – Plocha výrobní a skladovací.

Dále jako vlastník nemovitosti, kterou obývám – č.p.145 Lounky v blízkosti lokality návrhu L4 územního plánu obce Chodouny, se současně považuji za osobu přímo dotčenou a do budoucna ohroženou na svých právech případnou existencí L4.

Své nesouhlasné stanovisko jakožto vlastníka sousedního pozemku odůvodňuji takto:

Jako vlastník nemovitostí přímo po celé délce sousedící a dotýkající – tj. parcela č. p. 241/4, 241/1 k navržené lokalitě L4 a dalších pozemků a staveb (St. 169, 243/1, St. 193/1 spolu se zem. stavbou – hala, p. č. 212, p. č. 240/20 spolu se zem. stavbou – kanceláře), které společně tvoří funkční hospodářský celek určený k výrobnímu zázemí k zemědělské výrobě, který v současné době je ve stadiu realizace a revitalizace za účelem vytvoření funkčního zázemí pro živočišnou výrobu, která je zejména koncipovaná jak welfare výroba zabývající se zachováním základních podmínek života a zdraví zvířat a jejich ochranou před negativními činiteli, kteří mohou ohrožovat jejich zdraví, způsobovat jim bolest, utrpení a psychickou újmu, přičemž ochrana zvířat proti týrání je v podmínkách ČR upravena příslušným zákonem a dalšími právními předpisy v aktuálním znění.

Welfare je stavem naplnění materiálních a nemateriálních podmínek, které jsou předpokladem zdraví organismu, kdy je zvíře chováno v souladu s jeho životním prostředím.

Z výše popsaných důvodů zcela odmítám návrh lokality L4, právě zejména z důvodu vzniku budoucích rizik ohrožující zdravotní stav a pohodu zvířat chovaných na výše uvedených nemovitostech a to za reálného předpokladu, že v případě využití lokality L4 pro jiné než zemědělské účely, např. v případě vystavění výrobně – průmyslových, skladovacích a podobných záměrů, dojde k ohrožení mého výše uvedeného majetku a to zejména zmařením mých značných investic do vybudování zázemí pro kvalitní welfare chov zvířat právě z důvodu negativního vlivu sousedních imisí případného hluku a prachu z nezemědělské výroby či skladovacích prostor a související nadlimitní dopravy po nevhodných stávajících komunikacích na zdravotní stav zvířat.

V současné době vynakládám značné prokazatelné investice do popsaného záměru chovu zvířat, po letech se snažím podstatnou část areálu vrátit k původnímu záměru, tedy k vytvoření zázemí pro zemědělskou výrobu a rizika jiného než zemědělského využití lokality L4 spatřuji jako opodstatněná, nejen z důvodu znehodnocení majetku sloužícího jako výrobní zázemí k zemědělské výrobě, ale i z důvodu, že původní koncepce využití stávajícího areálu, včetně mých nemovitostí je mnou a většinou občanů obce Lounky a Chodouny vnímána jako logické ukončení hranic obce, sloužící jako zázemí pro zemědělskou výrobu, která plynule prostorově navazuje na pěstební plochy na orné půdě.

Jakýkoliv případný nezemědělský záměr v L4 by tuto logickou a plynulou návaznost tj. obytná zóna – zázemí pro zem. výrobu, tj. česačky chmele, posklizňová linka na obilí, vč. realizovaného chovu zvířat včetně kvalitního zázemí na stání a zimoviště v areálu česaček a navazujících zem. hal na zpracování a uskladnění zeleninu – rostlinná výroba na orné půdě by hrubě narušil ráz obce, včetně klidného života obyvatel v obci viz níže.

Dále poukazuji na skutečnost, že výše uvedený můj majetek byl léta nevyužíván, stejně jako podstatná část ostatních sousedních nemovitostí ve stávajícím areálu chmelových česaček a není důvodu výrobní prostory na úkor zemědělské půdy – L4 rozšiřovat.

Ve svých námitkách dále opakovaně zdůrazňuji, že obytná část obce, která s plánovanou lokalitou L4 sousedí, je v současné době v období zejména sklizně chmele již nadlimitně zatížena imisními vlivy hluku a prachu, zejména pocházejícími od stávajícího provozu zastaralých a hlučných chmelových česaček a s provozem související zvýšenou dopravou. Tento areál přímo sousedí s navrženou lokalitou L4, která stávající areál výroby rozšiřuje na úkor kvalitní orné půdy. Další zatížení případnými imisemi z výroby nové L4 by bylo v přímém rozporu se zájmy nás obyvatel v sousedící přilehlé obytné zóně a v rozporu s trvale udržitelným rozvojem obce a klidným životem občanů v obci.

Poukazuji, že na stávající hluk v období sklizně chmelů byla opakovaně upozorňována Hygiena Litoměřice a bylo po ní řadou občanů požadováno provedení hlukových zkoušek v návaznosti škodlivého vlivu na zdraví obyvatel v přilehlé obytné zóně. Navržená lokalitou L4, která by v případě hlučnosti nového provozu pouze imisní hlukové pozadí jednoznačně v součtu umocnila již nadlimitní stávající hlukovou situaci.

Připomínám, že v roce 2012 obec Chodouny ve spolupráci se Sdružením občanů za klidnou obec Lounky a Chodouny a dalšími jednotlivými občany obce bojovalo o zamezení projektu výstavby hlučné a prašné peletizační linky ve stávajícím areálu chmelových česaček – přilehlý areál (VS) k L4, čemuž bylo úspěšně společnými silami zamezeno, viz podklady Stavební úřad Roudnice n. L.

Dále je nutné zdůraznit, že jak je již správně v textové části návrhu územního plánu obce Chodouny uvedeno, je stávající areál chmelových česaček dlouhou dobu výrobně v útlumu z důvodu ustupujících ploch chmele a zastaralé a dosluhující technologie samotného česání chmele a není tudíž důvod stávající areál rozšiřovat o nové plochy L4 na úkor kvalitní, intenzivně využívané orné půdy, které rapidně ubývá. V této souvislosti zdůrazňuji reálný stav, že já, jakožto vlastník přilehlých, přímo sousedících parcel stávajícího areálu česaček – VS s L4, tj. parcela č. p. 241/4, St. 169, 241/1 a dalších a většinový vlastník plochy areálu česaček do budoucna bude v duchu udržení kvalitního života v obci se snažit zachovat část mnou vlastněného areálu k přísně zemědělskému využití, tedy k tradičnímu stávajícímu využití nenarušujícího život obyvatel, popř. v budoucnu navrhu v případě potřeb obce a jejích obyvatel její změnu na plochu obytnou a proto opět není argument již v útlumu se nacházející areál výroby dále zbytečně rozšiřovat, snad jen pro vytvoření pohledného obdélníku na mapě územního plánu obce, jehož pouze vizuální vhodnost zdůraznil na veřejném projednání úz. plánu sám architekt Černý, který pouze graficky zarovnával stávající oblast výroby o zónu L4, aby tvořila pravidelný útvar – obdélník, tedy ani následně projektant netrval na funkční nutnosti a zachování L4.

Poukazuji dále na skutečnost, že případné rozšíření plochy výroby a skladování L4 je v přímém rozporu nejen se stávající blízkou stávající obytnou zónou a zájmy jejích obyvatel, ale též současně se samotným novým návrhem rozšíření obytné zástavby (L2), která je plánovaná v naprosto přímém sousedství L4, a to opět z důvodu zvýšeného rizika vlivu škodlivých imisí na zdraví obyvatel z důvodu možných výrobních či skladovacích provozů a z důvodu hlučnosti a prašnosti s tím související nákladní dopravy po současných nevyhovujících komunikacích probíhajících právě přilehlou stávající i plánovanou (L2) obytnou zónou. Plánovaný ochranný pruh zeleně mezi areálem česaček, L4 a L2 není pro zanedbatelnou účinnost a blízkost areálu výroby obytným domům relevantní.

Z těchto důvodů není žádoucí ani nezbytné jakékoliv rozšiřování ploch výrobních a skladovacích (L4) v této lokalitě a proto tímto podávám své nesouhlasné stanovisko – námitky s návrhem L4 a věřím, že obec Chodouny toto nesouhlasné stanovisko v souladu se zájmy svých občanů podpoří.

Rozhodnutí: **Námitce je vyhověno.**

Plocha L4 byla na doporučení určeného zastupitele, kterého pověřilo ZO Chodouny, vyjmuta.

Lokalita plochy L4 byla i nadále ponechána svému dosavadnímu účelu, tj. zemědělství.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky podané v rámci společného jednání o návrhu – §50 stavebního zákona (v platném znění)

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky ze dne 28. 6. 2011, č. j. 00395/ULB/2011, OMRM/46378/2011

Stanovisko: Nemáme připomínky.

Vyhodnocení: **Souhlasná připomínka, vzata na vědomí.**

Státní plavební správa – pobočka Děčín ze dne 13. 7. 2011, č. j. 1940/DC/11, OMRM/48791/2011

Stanovisko: S návrhem územního plánu Chodouny souhlasíme.

Vyhodnocení: **Souhlasná připomínka, vzata na vědomí.**

Povodí Labe, státní podnik, ze dne 18. 7. 2011, č.j. PVZ/11/15825/Ko/0, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 50149 ze dne 20. 7. 2011

Stanovisko: Řešeným územím protéká významný vodní tok Labe. Bude podél Labe, jako vodní cesty dopravně významné, respektován manipulační pruh pro potřeby správy a údržby toku v šíři 10 m od břehové čáry. Stanovené záplavové území stoleté vody (ZÚ Q₁₀₀) a aktivní zónu záplavového území (AZZÚ) je třeba v rámci rozvojových aktivit respektovat.

Plavební zařízení v lokalitě L17 bude umístěno tak, aby nedocházelo k ovlivnění provozu na vodní cestě a aby součásti tohoto zařízení a vyvážaná plavidla nezasahovala do plavební dráhy.

Požadujeme, aby lokalita L18 nezasahovala do AZZÚ významného vodního toku Labe.

Mobiliář cyklostezek a ploch rekreace požaduje umístit mimo AZZÚ významného vodního toku Labe.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

Realizaci nové zástavby podmiňujeme řádným odkanalizováním.

Požadujeme zachovat stávající niveletu terénu v záplavovém území.

Vyhodnocení: **Přípomínce je vyhověno.**

Regulativ plochy L17 byl upraven tak, aby bylo zcela zjevné, že se jedná o extenzivní rekreaci tj. především o pobytové louky a tábořiště bez nároku na nové stavby v území. Případné zakotvení plavidel bude řešeno až v dalším stupni projektové dokumentace.

Lokalita L18 byla vymezena, tak aby nezasahovala do záplavového území řeky Labe a lépe korespondovala se současným stavem v území, tj. navazovala na lesní plochy.

Věcně shodné připomínky:

Hájková Z., č. j. 6842 ze dne 18. 2. 2013

Poláček J., č. j. 6843 e dne 18. 2. 2013

13× č. j. 59311, ze dne 18. 2. 2013 podal: Šásek V., Jirásek M., Občanské sdružení za klidnou obec, Lounky, Chodouny, Lounky 112, Poláčková M., Šášková Z., Aisbrychová A., Krunclová J., Kruncel M., Volouškoví J. a M., Pajonk P., V. a J. Koloburďovi, Aisbrych P., Šášková Z.

Jako vlastník nemovitosti v blízkém okolí k navržené lokalitě L4 (VS) - Plocha výrobní a skladovací, tímto dávám v zákonné lhůtě mé **nesouhlasné stanovisko** s návrhem L4 (VS).

V této souvislosti uvádím reálný předpoklad, že vlastník přilehlých, přímo sousedících parcel stávajícího areálu česáček do budoucna bude v duchu udržení kvalitního života v obci spíše požadovat sám změnu územního plánu ze současné plochy výrobní a skladovací na plochu určenou k bydlení.

Poukazuji dále na skutečnost, že případné rozšíření plochy a skladování L4 je v přímém rozporu nejen se stávající blízkou obytnou zónou a zájmy jejích obyvatel, ale též současně se samotným novým návrhem rozšíření obytné zástavby (L2), která je plánovaná v naprosto přímém sousedství L4. Není žádoucí ani nezbytné jakékoliv rozšiřování ploch výrobních a skladovacích (L4) v této lokalitě a proto tímto podávám své nesouhlasné stanovisko s návrhem L4 (VS).

Vyhodnocení: **Přípomínce se vyhovuje.**

Plocha L4 byla na doporučení určeného zastupitele, kterého pověřilo ZO Chodouny vyjmuta.

Lokalita plochy L4 byla i nadále ponechána svému dosavadnímu účelu, tj. zemědělství.

Z.Šašková,

Z. Šašková, č. j. 8253 ze dne 1. 3. 2013

L8: Souhlasíme, aby na této ploše byla zelená zóna, nikoliv však s novými zdroji hluku jako je zmíněné dětské hřiště. Navrhujeme, aby dětské hřiště bylo vybudováno zejm. v Chodounech, kde nyní občané nemají žádnou možnost využití dětí.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Plocha L8 tj. plocha veřejného prostranství svým regulativem zcela odpovídá prováděcím předpisům ke SZ, tj. vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 7 a je zcela v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje obce. Realizace dětského hřiště případně drobného mobiliáře či veřejného parku na veřejných prostranstvích má svou nezastupitelnou úlohu pro neformální společenské kontakty a soudržnost společenství obyvatel obce. S připomínkou, že se jedná o nový zdroj hluku nelze souhlasit, protože se nejedná o vybudování velkých dětských hřišť s odpovídající infrastrukturou, ale pouze o drobné doplnění mobiliáře, které i v historických souvislostech i z hlediska právních předpisů je na takovýchto plochách možné a standardní.

Územní plán vymezuje funkční plochy, vytváří podmínky pro jejich využití, ale neumisťuje konkrétní stavby a zařízení.

L7: Nesouhlasíme, aby v severní části plochy bylo umístěno dětské hřiště, neboť stávající hřiště je cca 50 m vzdáleno.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Plocha L7 je v návrhu územního plánu plochou smíšenou obytnou, jejíž hlavní využití je bydlení. Na ploše se předpokládá výstavba RD. Realizace dětského hřiště se v současné době nepředpokládá, i když je možné toto hřiště v případě zájmu na plochu umístit (realizace by odpovídala prováděcím předpisům ke SZ, tj. vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 8).

L2/L4: Plocha L2 je navržena na stavbu nových rodinných domů. Tato však koliduje se zájmem nově příchozích i stávajících obyvatel na venkovské klidné bydlení s opodál (přes cestu) navrhovanou průmyslovou zónou L4, která má být od rodinných domů oddělena pouhým pásem zeleně. Navrhujeme ponechat plochy L4 a L2 jako plochy pro zemědělské využití nebo z nich vybudovat zelené zóny.

Nesouhlasíme, aby se z přilehlého **areálu závlah** (k L2) stalo místo pro klubovnu s provozováním sportů jako je bowling, posilovna aj.

Vyhodnocení: **Připomínce se částečně vyhovuje.**

Plocha L4 byla na doporučení určeného zastupitele, kterého pověřilo ZO Chodouny vyjmuta. Lokalita plochy L4 byla i nadále ponechána svému dosavadnímu účelu tj. zemědělství.

Plocha L2 je plochou smíšenou obytnou a doplňuje stávající zástavbu; je v souladu s urbanistickou koncepcí sídla a je umístěna mimo záplavové území. Územní plán nenavrhuje do areálu závlah jiné využití, než jaké tam bylo doposud. Zmíněný komentář k budoucímu využití (dnes nedostatečně využitého) areálu správy závlah je obsažen v odůvodnění a z hlediska schvalovaného návrhu je irelevantní. Plochu, v níž je areál zahrnut, územní plán

bere jako stávající (SO) – tedy nejde o L2 (západně od L2), žádný nový návrh pro ni nestanovuje (natož přestavbu apod.).

L9: V této lokalitě navržené jako SO je souběžně s komunikací WD3 stavba na parce 249/2. Já, Zdenka Šašková Mgr., vlastník parcely 249/2, nesouhlasím s možností rozšíření sousední komunikace a možností vyvlastnění okolního, tedy i mého majetku na úkor tohoto rozšíření. Taktéž z důvodu nárůstu hluku z této komunikace.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

VPS WD3 je komunikací zpřístupňující novou zastavitelnou plochu dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 22 odst. 2 musí být šířka veřejného prostranství, jehož součástí je MOK zpřístupňující novou zastavitelnou plochu 8 m, přesné uspořádání tohoto veřejného prostranství s místní komunikací bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace, proto je v územním plánu vymezena nezbytná šíře korespondující s prováděcími předpisy ke SZ. Z výkresové části konkrétně z výkresu č. A4 je patrné že plocha lokality WD3 zasahuje jednak do současné MOPK pozemek parc. č. 400 a dále na pozemek 250/6, nikoliv na pozemek 249/2.

Taktéž připomínkujeme v podstatě absenci **zelených ploch** a remízků v návrhu územního plánu celkově.

Dále se domníváme, že by bylo dobré **zachovat ryze venkovský charakter obce**, kvůli němuž přichází do obce noví obyvatelé, kteří počítají s nutností za službami a prací do města dojíždět.

Vyhodnocení: **Připomínce je vyhověno.**

Realizovat zeleň je možné v jednotlivých funkčních plochách, kromě toho je v územním plánu vymezen ÚSES a jsou zachovány všechny lesní a lužní porosty, případně dochází k jejich nárůstu. Ryze venkovský charakter obce je zachován a podpořen urbanistickou koncepcí sídla, která sídlo pouze doplňuje a nenavrhuje pro sídlo Lounky žádnou novou plošnou, respektive kobercovou zástavbu příměstského charakteru.

J. Valoušek a M. Valoušková Černá, č. j. 8256 ze dne 1. 3. 2013

L8: Souhlasíme, aby na této ploše byla zelená zóna, nikoliv však s novými zdroji hluku jako je zmíněné dětské hřiště.

Navrhujeme, aby dětské hřiště bylo vybudováno zejména v Chodounech.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Plocha L8 tj. plocha veřejného prostranství svým regulativem zcela odpovídá prováděcím předpisům ke SZ, tj. vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 7 a je zcela v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje obce realizace dětského hřiště případně drobného mobiliáře či veřejného parku na veřejných prostranstvích má svou nezastupitelnou úlohu pro neformální společenské kontakty a soudržnost společenství obyvatel obce. S připomínkou, že se jedná o nový zdroj hluku nelze souhlasit, protože se nejedná o vybudování velkých dětských hřišť s odpovídající infrastrukturou, ale pouze o drobné doplnění mobiliáře, které i v historických souvislostech i z hlediska právních předpisů je na takovýchto plochách možné a standardní.

L7: Nesouhlasíme, aby v severní části plochy bylo umístěno dětské hřiště, neboť stávající hřiště je cca 50m. Navrhujeme tuto plochu ponechat ve stávajícím využívání pro zemědělské účely nebo jako zelenou relaxační zónu bez zbytečné hlukové zátěže.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Plocha L7 je v návrhu územního plánu plochou smíšenou obytnou, jejíž hlavní využití je bydlení. Na ploše se předpokládá výstavba RD. Realizace dětského hřiště se v současné době nepředpokládá, i když je možné toto hřiště v případě zájmu na plochu umístit (realizace by odpovídala prováděcím předpisům ke SZ tj. vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 8).

L2/L4: Plocha L2 je navržena na stavbu nových rodinných domů. Toto však koliduje se zájmem nově přichozích i stávajících obyvatel na venkovské klidné bydlení s opodál (přes cestu) navrhovanou průmyslovou zónou L4, která má být od rodinných domů oddělena pouhým pásem zeleně. Navrhujeme ponechat plochy L4 a L2 jako plochy pro zemědělské využití. Nesouhlasíme, aby se z přilehlého **areálu závlah** (k L2) stalo místo pro klubovnu s provozováním sportů jako je bowling, posilovna aj. Opět by došlo k větší hlukové zátěži okolí, ať už samotným provozováním sportu, nárůstem dopravy a hlučností samotných návštěvníků, včetně možnosti nárůstu sociálně patologických jevů.

Vyhodnocení: **Připomínce se částečně vyhovuje.**

Plocha L4 byla na doporučení určeného zastupitele, kterého pověřilo ZO Chodouny vyjmuta. Lokalita plochy L4 byla i nadále ponechána svému dosavadnímu účelu tj. intenzivnímu zemědělství.

Plocha L2 je plochou smíšenou obytnou a doplňuje stávající zástavbu je v souladu s urbanistickou koncepcí sídla a je umístěna mimo záplavové území. Územní plán nenavrhuje do areálu závlah jiné využití, než jaké tam bylo doposud tj. než to, které je v souladu s vydanými správními rozhodnutími. Zmíněný komentář k budoucímu využití (dnes nedostatečně využitého) areálu správy závlah je obsažen v odůvodnění a z hlediska schvalovaného návrhu je irelevantní. Plochu, v níž je areál zahrnut, územní plán bere jako stávající (SO) – tedy nejde o L2 (západně od L2), žádný nový návrh pro ni nestanovuje (natož přestavbu apod.).

WD3: Nesouhlasíme s neopodstatněným rozšířením obslužné komunikace a tím pádem se zvýšením hlukové zátěže pro sousední rodinné domy ze zvýšeného provozu.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

VPS WD3 je komunikací zpřístupňující novou zastavitelnou plochu dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 22 odst. 2 musí být šířka veřejného prostranství, jehož součástí je MOK zpřístupňující novou zastavitelnou plochu 8m, přesné uspořádání tohoto veřejného prostranství s místní komunikací bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace, proto je v územním plánu vymezena nezbytná šíře korespondující s prováděcími předpisy ke SZ.

Taktéž připomínkujeme v podstatě absenci **zelených ploch** a remízků v návrhu územního plánu celkově.

Dále se domníváme, že by bylo dobré **zachovat ryze venkovský charakter obce.**

Vyhodnocení: **Připomínce je vyhověno.**

Realizovat zeleň je možné ve všech funkčních plochách, kromě toho je v územním plánu vymezen ÚSES a jsou zachovány všechny lesní a lužní porosty případně dochází k jejich nárůstu. Ryze venkovský charakter obce je zachován a podpořen urbanistickou koncepcí sídla, která sídlo pouze doplňuje a nenavrhují pro sídlo Lounky žádnou novou plošnou respektive kobercovou zástavbu příměstského charakteru.

J. Cimr, č. j. 7294 ze dne 20. 2. 2013

Žádám Vás o zahrnutí části lokality nynější výroby ploch a skladování p. č. 243/4 k. ú. Lounky a p. č. st. 140 k. ú. Lounky do Návrhu Územního plánu Chodouny jako plochu smíšenou obytnou.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Dané území je v současné chvíli stabilizované a funkční, je nutné jej řešit jako celek např. při změně územního plánu, ale tak aby majitelé celého tohoto území měli možnost se vyjádřit.

V plochách VS je přípustné bydlení majitele, služební byt apod. Ale jen velmi těžko lze vymezit plochu bydlení v přímém kontaktu s plochami výrobními.

J. Cimr, č. j. 7296 ze dne 20. 2. 2013

Podávám připomínku k Návrhu územního plánu Chodouny dle §50 odst. 3 stavebního zákona. Nesouhlasím s návrhem ÚSES konkrétně s vymezením biocentra LBC 21 na parcele, kterou vlastní naše rodina více jak 500 let.

Žádám Vás o vyjmutí lokality LBC 21 (L18) z návrhu Územního plánu Chodouny a žádám zde ponechání orné půdy.

Vyhodnocení: **Připomínce se vyhovuje.**

Lokalita L18 byla nově vymezena, tak aby nezasahovala do záplavového území řeky Labe a lépe korespondovala se současným stavem v území, tj. navazovala na lesní plochy.

J. a E. Kozlovi, č. j. 7771 ze dne 25. 2. 2013

Parc. č. 250/13 - navrhuji funkční využití lokality jako plochu pro výrobu a skladování.

Parc. č. 251 - navrhuji funkční využití lokality jako plochu smíšenou obytnou. Plocha je přístupná ze stávající silnice.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Plocha pro skladování na parc. č. 250/13 by byla zcela odtržena od urbanizovaných celků a zasahovala by do volné krajiny, dle ústního vysvětlení je záměrem majitele pozemku realizovat zde sklad výpěstků, který lze v území v souladu s jeho charakterem umístit dle § 18 odst. 5 SZ.

Pozemek parc. č. 251 v k. ú. Lounky je umístěn v záplavovém území a realizaci staveb by musela předcházet protipovodňová opatření, která by změnila záplavové území. Dalším důvodem je dostatek zastavitelných ploch pro funkci smíšenou obytnou vymezených mimo záplavové území. Zmíněná plocha by zakládala zcela novou rozvojovou osu k severu, mimo zastavěné území, bez kontaktu na SZÚ. Z hlediska urbanistického by šlo o nevhodný počín.

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení
provedené v souladu s § 53, odst. 5, písm. f) stavebního zákona
Výpis z urbanistické kalkulačky URBANKA

Lokalizace obce:

Obec:	Chodouny
Obec s rozšířenou působností:	Roudnice nad Labem
Okres:	Litoměřice
Kraj:	Ústecký

Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení:	2013
Výchozí počet obyvatel v bytech:	634
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	241
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	2,63

Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení:	2034
Předpokládaný počet obyvatel:	644
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,29%
Vypočtený odpad bytů:	15
Odhad průměrného ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,56%
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	2,32
Potřeba nových bytů do cílového roku:	40 bytů

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	100%
Podíl nových bytů v rodinných domech:	100%
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	2380 m ²
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	950 m ²
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	40%
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:	13,33 ha

Výpisem z urbanistické kalkulačky vyplývá, že potřeba zastavitelných ploch je 13,33 ha. Územní plán tuto potřebu téměř naplňuje svým návrhem 13,28 ha.

J. Vajgl, č. j. 7769 ze dne 25. 2. 2013

Připomínka se týká části odůvodnění ÚP obce Chodouny C6 plocha smíšená obytná, bod 4 na straně 10. Část určená k zastavení a její přístupová cesta na navrhovaných pozemcích je dle mého názoru nevhodně umístěna.

Navržená přístupová cesta k zastavěné ploše je navržena přes pozemky drobných vlastníků a to je v budoucnu rovněž možnost vzniku sociálních problémů.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Podaná připomínka se jeví zmatečně, není z ní zcela jasné, zda je požadováno zrušení plochy C6 či naopak její rozšíření (při ústním projednání v rámci řízení s veřejností bylo podatelem vysvětleno – jedná se tedy o zvětšení zastavitelné plochy). Jako nedílná součást plochy C6 je vymezena i veřejné prostranství pro umístění VPS WD8, a to tak, aby bylo v budoucnu možné rozšířit zástavbu i na protilehlou stranu této VPS. Plocha lokality C6 koresponduje se současně zastavěným územím sídla Chodouny a při další změně případně v rámci zprávy o uplatňování bude možno prověřit, zda by nebylo vhodnější, aby se rozvoj sídla Chodouny ubíral tímto směrem.

V. Šašek, č. j. 5933 ze dne 12. 2. 2013

Nesouhlasím s návrhem L18 (NL) z důvodu, že se jedná o vysoce nadprůměrně kvalitní půdu vhodnou zejména pro intenzivní zemědělství.

Vyhodnocení: **Připomínce se vyhovuje.**

Lokalita L18 byla nově vymezena, tak aby nezasahovala do záplavového území řeky Labe a lépe korespondovala se současným stavem v území, tj. navazovala na lesní plochy.

V. Šašek, Lounky 145, 413 01 Roudnice nad Labem č. j. 5932 ze dne 12. 2. 2013

Jako výlučný vlastník parcel k. ú. Lounky p. č. 241/1, 241/4, st. 169 nesouhlasím se stávajícím návrhem územního plánu obce Chodouny pod těmito parcelami, tedy s návrhem a současným stavem využití těchto parcel jako ploch určených k výrobě a skladování - VS.

Žádám tímto, aby byla do návrhu územního plánu obce Chodouny veškerá plocha parcel p. č. 241/1, 241/4, st. 169 změněna z plochy výrobní a skladovací na plochu určenou výstavbě obytných domů, tj. na plochu určenou k bydlení.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Dané území je v současné chvíli stabilizované a funkční, je nutné jej řešit jako celek např. při změně územního plánu, ale tak aby majitelé celého tohoto území měli možnost se vyjádřit a nebyly omezení na svých právech, která mají pravomocná z platných správních rozhodnutí. Požadavek nebyl uplatněn v zadání a teď je to trochu pozdě chtít z plochy výroby ve stavu vymezit část plochy pro bydlení, plochu by tak bylo třeba řešit jako přestavbové území a v kontextu celé plochy VS a s předepsáním studie a se zohledněním všech majitelů a jejich požadavků – kdo bude vyrábět a co, hladiny hluku, přístupy pro dopravu atd.

MLM Real Group, a. s., Sokolská 1605/66, 12000 Praha 2 Nové Město č. j. 7163 ze dne 20. 2. 2013

Připomínku k podobě návrhu nového územního plánu, předkvalifikaci parcel č. 4/4, 4/3, 4/1 v katastrálním území Lounky na parcely s využitím jako plochy smíšené obytné.

Důvodem naší žádosti – připomínky je uvažovaná revitalizace tohoto území společně s parcelou č. 4/2, kde bychom rádi na těchto pozemcích odstranili ruiny hospodářských budov, pozemky terénně upravili (vyrovnali) mimo zátopovou hladinu stoleté vody a na těchto pozemcích vybudovali stavební parcely se zástavbou venkovského typu.

Vyhodnocení: **Připomínce se vyhovuje.**

Plocha L19 byla na doporučení určeného zastupitele, kterého pověřilo ZO Chodouny zařazena do návrhu před řízením o územním plánu s podmínkou, že zástavba je možná po realizaci takových opatření která by vedla ke změně záplavového území. Při řízení o územním plánu nepřišlo k této nově vymezované lokalitě žádné stanovisko, které by vylučovalo její zařazení do zastavitelných ploch.

Kocourková M.,

Kratochvílová E. č. j. 8279 ze dne 1. 3. 2013

Vlastníci pozemku par. č. 364/85 a 364/99 v k. ú. Chodouny a pozemku parc. č. 171 v k. ú. Lounky. Zastavitelná plocha C1 a VPS WD6.

Námítky:

1. zdravotní a bezpečnostní rizika - zátopová oblast
2. zásah do vlastnického práva - pokles ceny nemovitosti
3. porušení práva na soukromí
4. porušení práva na příznivé životní prostředí
5. nepřijatelné znehodnocení vysoce bonitní zemědělské půdy

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Bod 1) Lokalita není umístěna v záplavové oblasti Q100, leží pouze v území zasaženém zvláštní povodní (při protržení VD Orlik), ve které ovšem leží (mimo lesů na východě) celé území obce.

Bod 2) Vymezením zastavitelné plochy dojde naopak k prokazatelnému zvýšení ceny nemovitostí

Bod 3) Porušení práva na soukromí – územně plánovací dokumentace

Lokalita je klíčová, v těžišti Chodounů, v dosahu centra, ve vazbě na trasy do Lounek, kolem hřbitova atd. atd. Ale územní plán nemění vlastnické vztahy v území a je tedy možné i nadále na daných pozemcích hospodařit. Pruh veřejného prostranství je vymezen i s ohledem na trasu přírodního řadu vodovodu. Pro lokalitu je předepsána územní studie, kde bude navrženo podrobnější řešení i s ohledem na soukromí vlastníka pozemku.

Bod 4) Porušení práva na příznivé životní prostředí

Územní plán byl projednáván s dotčenými orgány včetně Krajského úřadu životního prostředí a zemědělství, který územní plán hodnotil i z hlediska vlivů na životní prostředí. Krajský úřad neshledal, že by projednáván územně plánovací dokumentace podléhala zjišťovacímu řízení SEA a nepožadoval vyhotovení tohoto dokumentu jako součásti návrhu územně plánovací dokumentace.

Bod 5) Nepřijatelné znehodnocení vysoce bonitní zemědělské půdy

Územní plán byl projednáván s dotčenými orgány včetně Krajského úřadu životního prostředí a zemědělství orgánu ZPF, který zhodnotil územně plánovací dokumentaci po stránce

Připomínka:

Viz podpisový arch, OÚ Chodouny ze dne 18. 2. 2013, MěÚ Roudnice nad Labem č. j. 7888 ze dne 26. 2. 2013

Jako občané Lounek a vlastníci sousedících nemovitostí v blízkém okolí k navržené lokalitě L4 (VS) - Plocha výrobní a skladovací, tímto žádáme zastupitelstvo obce Chodouny, aby v co nejkratší době na svém zasedání projednalo Návrh územního plánu Chodouny ve věci plánované lokality L4 - Plocha výrobní a skladovací a L18 - Lokální biocentrum a k danému návrhu v obou případech (L4 a L18), **a tedy ke každému bodu této žádosti zvlášť odděleně, zaujalo a vytvořilo písemné závazné negativní stanovisko Obce** a toto negativní stanovisko formou připomínky v zákonné lhůtě zaslalo Městskému úřadu v Roudnici nad Labem, úřadu územního plánování, jakožto pořizovateli územního plánu Chodouny.

bod 1) - Návrh L4 (VS) - Plocha výrobní a skladovací

Obytná část obce, která s plánovanou lokalitou L4 sousedí, je v současné době v období zejména sklizně chmele již nadlimitně zatížena imisními vlivy hluku a prachu, zejména pocházejícími od stávajícího provozu chmelových česaček a s provozem související zvýšenou dopravou po komunikacích, neodpovídajících jak šířkou komunikace a kvalitou povrchu, tak i základní absencí pohybu úklidové techniky na odstranění rostoucí prašnosti ze strany provozovatelů česaček, nebo ze strany obce.

Tento areál přímo sousedí s navrženou lokalitou L4, která stávající areál výroby rozšiřuje na úkor kvalitní orné půdy. Další zatížení případnými imisemi z výroby nové L4 by bylo v přímém rozporu se zájmy nás obyvatel v sousedící přilehlé obytné zóně a v rozporu s trvale udržitelným rozvojem obce a klidným životem občanů v obci.

V této souvislosti uvádíme dále jako argument reálný předpoklad, že vlastník přilehlých, přímo sousedících parcel stávajícího areálu česaček s L4, tj. parcela č. p. 241/4, St. 169, 241/1 a dalších, do budoucna bude v duchu udržení kvalitního života v obci spíše požadovat sám změnu územního plánu ze současné plochy výrobní a skladovací na plochu určenou k bydlení a je tedy možné se domnívat, že i ostatní vlastníci nevyužívaných objektů v areálu by do budoucna též uvažovali o využití svých parcel k účelu bydlení.

Navrhujeme tedy, ve smyslu tohoto trendu postupného útlumu výroby, aby plochy navržené v L4 byly nejlépe zařazeny taktéž do ploch určených k bydlení.

Nesouhlasíme s L18 (NL), z důvodu, že se jedná o vysoce kvalitní půdu vhodnou pro intenzivní zemědělství, zejména vhodnou k pěstování zeleniny.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Plocha L4 byla na doporučení určeného zastupitele, kterého pověřilo ZO Chodouny vyjmuta.

Lokalita plochy L4 byla i nadále ponechána svému dosavadnímu účelu tj. intenzivnímu zemědělství.

Změnu bývalé plochy L4, posléze vypuštěné, na znovuzařazení, a to do ploch bydlení, není v této fázi ÚP možné uskutečnit, protože by se jednalo o zcela nový záměr v tomto území, který nelze uskutečnit bez širších návazností na urbanistickou koncepci. Záměr je možné podat jako podnět ke zprávě o uplatňování územně plánovací dokumentace, tak aby mohl být posouzen jako celek s dopadem na urbanistickou koncepci a zejména na vlastníky jednotlivých pozemků a na ně vázaná správní rozhodnutí.

Lokalita L18 byla nově vymezena, tak aby nezasahovala do záplavového území řeky Labe a lépe korespondovala se současným stavem v území, tj. navazovala na lesní plochy.

Námítky a připomínky podané k řízení o územním plánu

O. Pokorná, ze dne 26. 3. 2014, MěÚ Roudnice nad Labem ze dne 26. 5. 2014, č. j. 17983

Žádám tímto o změnu pozemku – orné půdy na stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu – parc. č. 202 zapsaného na listu vlastnictví č. 25 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro okres Litoměřice, katastrální území 687332 Lounky, obec Chodouny.

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje.***

Pozemek parc. č. 202 v k. ú. Lounky se nachází ve stabilizované ploše Nzi plochy zemědělské s intenzivním využíváním, plochy nejsou dopravně napojené, respektive v případě nové zastavitelné plochy by nesplňovaly § 22 vyhl. 501/2006 Sb., při případném rozšíření na potřebnou šíři komunikace by tato zasáhla do vedení závlahového potrubí. Samotné vymezení by bylo v rozporu s PÚR ČR prioritou 16 a 18.

Gall Alexandr

Od: Gall Alexandr
Odesláno: 10. listopadu 2011 10:45
Komu: kkloubaska@roudnicehl.cz
Kopie: Vnouček Svatopluk; Čermák Jaroslav; Petržílka Tomáš; Gall Alexandr; Karlíčková Gabriela
Předmět: V450 Chodouny

Dobrý den ,

odpovídám na Váš e-mail řediteli sekce Správa energetického majetku ČEPS, a.s. týkající se územně plánovací dokumentace obce Chodouny.

V současné době se zpracovává dokumentace EIA – vlivy záměru zdvojení vedení 400kV V450 Výškov – Babylon na životní prostředí.

V Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje je pro zdvojované vedení V450 vymezena územní rezerva o šířce 400 m.

Po zveřejnění oznámení záměru jsme nezaznamenali žádné připomínky týkajícího se katastru Chodouny.

Předpokládáme, že zdvojení vedení V450 bude provedeno v k.ú. Chodouny v současné trase a ochranné pásmo vedení nebude širší než současné.

Proto po jednání s naším odborem Rozvoj sděluji, že je možno koridor pro zdvojované vedení 400kV zúžit na 150 m s osou koridoru v ose současného vedení.

Toto zúžení lze následně uplatnit do aktualizace ZUR Ústeckého kraje.

Projektové práce mají začít v r. 2013, realizace záměru má být v letech 2017-2018.

Rádi zodpovíme další eventuální dotazy.

S pozdravem

Ing. Alexandr Gall
vedoucí odboru Územní problematika

ČEPS, a.s.
Elektrárenská 774/2
101 52 Praha 10
tel.: +420 211 044 490
mob.: +420 602 339 686
fax: +420 211 044 548
e-mail: gall@ceps.cz
www.ceps.cz