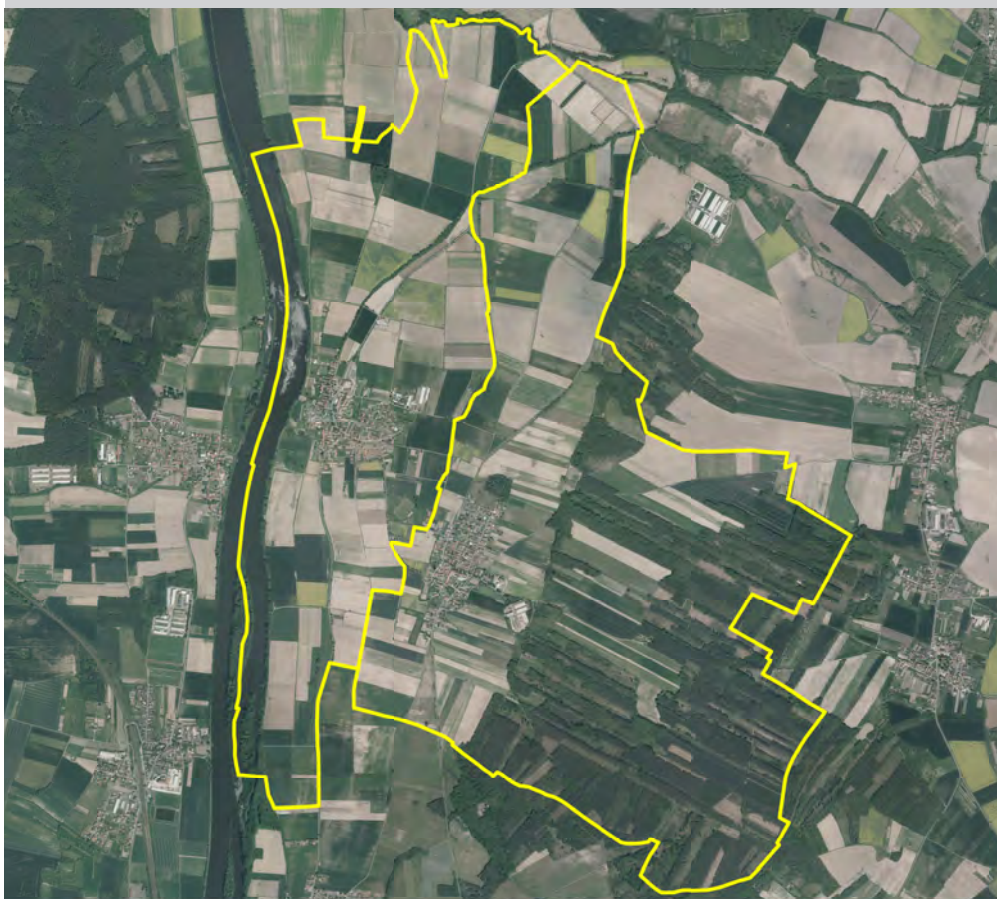




CHODOUNY

změna č. 1 územního plánu



říjen 2018

Architekti Černí | urbanistický ateliér

'CERNÍ'

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Chodouny
<i>Datum nabytí účinnosti změny 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 nad Labem
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

AKCE	Změna č. 1 územního plánu Chodouny
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Roudnice nad Labem úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	říjen 2018

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

I. Textová část | [strana 4](#)

II. Grafická část

- A1 | Výkres základního členění území – výřez v měřítku 1 : 5 000 uveden v příloze č. 1
- A2 | Hlavní výkres – výřez v měřítku 1 : 5 000 uveden v příloze č. 2
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření – výřez v měřítku 1 : 5 000 uveden v příloze č. 3

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

Textová část | [strana 8](#)

1. Postup při pořízení změny územního plánu | [strana 8](#)
2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 10](#)
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 21](#)
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 24](#)
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 25](#)
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 29](#)
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 29](#)
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 30](#)
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 30](#)
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 35](#)
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 35](#)
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání | [strana 35](#)

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 39](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 39](#)
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 39](#)
16. Vyhodnocení připomínek | [strana 41](#)
17. Text s vyznačením změn | [strana 41](#)

Grafická část

- B1 | Koordinační výkres – výřez v měřítku 1 : 5 000 uveden v příloze č. 4
- B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu– výřez v měřítku 1 : 5 000 uveden v příloze č. 5

Pozn.: Výkres širších vztahů nebyl pro účely změny č. 1 územního plánu Chodoun zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

Touto změnou se mění územní plán Chodouny. Ten byl vypracován Mgr. Ing. arch. Zdeňkem Černým a schválen zastupitelstvem obce Chodouny roce 2014.

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

V kapitole A1. Vymezení zastavěného území se ve druhé větě mění datum vymezení na „16. 5. 2018“.

V kapitole A3. se mění název této kapitoly takto:

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

V kapitole A3.a se mění název této kapitoly takto:

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Na závěr kapitoly se přidává text:

Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice jsou vyjádřeny vymezením těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

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

V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se do tabulky pod nadpisem „Chodouny“ přidává poslední řádek v tomto znění:

C14	SO – plochy smíšené obytné	0,02	
------------	----------------------------	------	--

V kapitole A3.b Vymezení zastavitelných ploch se do tabulky pod nadpisem „Lounky“ přidává poslední řádek v tomto znění:

L20	VS – plochy výroby a skladování	0,59	rozšíření areálu kolem zemědělské stavby
------------	---------------------------------	------	--

Změna územního plánu dále řeší tyto plochy:

Z1: Mění se využití plochy z ploch zemědělských NZ ve stavovou plochu výroby a skladování VS.

Z2: Mění se využití stavové plochy veřejného prostranství PV ve stavovou plochu smíšenou obytnou SO.

V kapitole A4. se mění název této kapitoly tak, že se k původnímu přidává tento text:

, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

V kapitole A4.b Technická infrastruktura se v subkapitole Energetika a spoje přidává na konec prvního odstavce věta:

Podmínky pro využití jsou stanoveny v kapitole A6.

V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v subkapitole týkající místní komunikační sítě přidává do tabulky pod nadpisem „Chodouny“ poslední řádek v tomto znění:

C14	SO – plochy smíšené obytné	přístup ze stávající místní komunikace (součást plochy PV)
------------	----------------------------	--

V kapitole A4.c Dopravní infrastruktura se v subkapitole týkající místní komunikační sítě přidává do tabulky pod nadpisem „Lounky“ poslední řádek v tomto znění:

L20	VS – plochy výroby a skladování	plocha přístupná ze silnice III. třídy a z účelové komunikace
------------	---------------------------------	---

V kapitole A5. se mění název této kapitoly takto:

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti

krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

V kapitole A5.a se mění název této kapitoly takto:

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití.

V kapitole A5.a se mění první věta druhého odstavce takto:

Z tohoto charakteru a přirozeného členění vychází i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v návrhu územního plánu, který...

V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (...) se vypouští přehled ploch s rozdílným způsobem využití.

V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (...) se u plochy výroby a skladování / VS přidávají podmínky prostorového uspořádání pro plochu L20:

Pro plochu L20

(Pozn.: Za celkovou plochu pozemku se považuje plocha L20 včetně výměry stávající haly.)

Výška nové haly musí korespondovat s halou stávající a nesmí přesáhnout 9 metrů.

Intenzita využití pozemku vyjádřená zastavěnou plochou pozemku (budovami) se stanoví na 20 %.

Koeficient zeleně (podíl ploch zeleně na celkové výměře plochy) se stanoví na min. 20 %.

V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se k vymezeným veřejně prospěšným stavbám pro technickou infrastrukturu přidává další položka:

- **WT2** - koridor pro dvojité vedení 400 kV

V kapitole A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním území studie (...) se za druhý odstavec přidává tento text:

Dále se vymezuje plocha S1, v níž je rozhodování o změnách v území také podmíněné zpracováním územní studie. Cílem studie je ověřit urbanistickou kompozici nové zástavby s ohledem na urbanistické a kompoziční parametry návsi (zejm. stanovit optimální stavební čáry), a to s ohledem na požadavky průjezdné dopravy (plynulost, bezpečnost atd.), která je výraznou funkcí ve veřejném prostranství, s nímž plocha S1 sousedí.

V kapitole A11. se mění název této kapitoly takto:

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.

V kapitole A11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb se přidává druhý odstavec tohoto znění:

Jako architektonicky a urbanisticky významné stavby se vymezují stavby hlavní v ploše S1 (vymezené v kapitole A10).

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUNY

I. TEXTOVÁ ČÁST

Důvodem pořízení změny územního plánu obce je především vymezení lokality zemědělské výroby – o změnu ze zemědělské půdy žádá vlastník pozemku, který už na pozemku provozuje jednu zemědělskou stavbu (zbudovanou v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona jako stavbu pro zemědělství). Více je o záměru uvedeno v zadání územního plánu obsaženém ve zprávě o uplatňování ÚP.

Touto změnou územního plánu se mění územní plán vydaný v roce 2014, zpracovaný už dle současné legislativy a reflektující v té době už vydané PÚR ČR a zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

Změna je vypracována jen v rozsahu měněných částí. Do obsahu a struktury územního plánu se jinak nezasahuje.

1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

ÚP Chodouny byl vydán Zastupitelstvem obce Chodouny dne 6. 10. 2014, formou opatření obecné povahy, a nabyl účinnosti dne 1. 11. 2014. Od doby vydání územního plánu nebyla pořízena žádná změna územně plánovací dokumentace a nebyla zpracována ani žádná zpráva o uplatňování územně plánovací dokumentace, z toho důvodu je změna č. 1 pořizována prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu za období 2014–2017, tj. zadání změny bylo součástí zprávy o uplatňování.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 24. 7. 2017 usnesením č. 311/24/2017 a pověřilo pořizovatele zpracování zadání včetně vypracování zprávy o uplatňování územního plánu.

Na základě tohoto zadání byl zahájen proces pořízení návrhu Změny č. 1 územního plánu Chodouny. S ohledem na novelu stavebního zákona, tj. zákona 225/2017 Sb., rozhodlo Zastupitelstvo obce Chodouny dne 18. 12. 2017, že dále bude postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona) a dále dle ust. §55a,b zkráceným postupem pořizování.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy za spolupráce obce Chodouny (určeným zastupitelem – starostkou obce paní Marií Cimrovou) vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh zprávy obsahující zadání Změny č. 1 byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK) a zapracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Roudnice nad Labem daného území s návazností na širší vztahy v území a ÚAP Ústeckého kraje.

Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

(dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zpráva o uplatňování územního plánu Chodouny datovaná únor 2018 byla podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1–4 stavebního zákona a při jejím schválení byl obdobně použit § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Chodouny stala „Zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Chodouny“. Na základě tohoto zadání byl zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny a dále bylo postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona).

Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, v kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky doručeno veřejnou vyhláškou, kde bylo oznámeno projednání návrhu zprávy obsahující návrh zadání změny k veřejnému nahlédnutí ve dnech od 30. 3. 2018 do 15. 4. 2018. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách Obecního úřadu Chodouny a Městského úřadu v Roudnici nad Labem. a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup k informacím.

Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a oprávnění investoři a správci sítí byly samostatně obesláni oznámením o vystavení návrhu zprávy obsahující návrh zadání změny. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání, sousední obce byly vyzvány, aby ve stejné lhůtě uplatnily své podněty na obsah zadávací dokumentace a správci sítí připomínky k obsahu zadávací dokumentace. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží. Dotčené orgány krajský úřad a sousední obce a oprávnění investoři a správci sítí a veřejnost byly také informovány, že změna bude pořízena zkráceným postupem v pořizování.

Projednaný návrh zadání (včetně zprávy o uplatňování) v souladu s ustanovením § 47 odst. 2–3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZO Chodouny ke schválení.

ZO Chodouny schválilo Zprávu o uplatňování a návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Chodouny usnesením č. 424/31/2018 dne 9. 5. 2018.

Schválené zadání pořizovatel předal projektantovi (Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý ČKA 03575, Architekti Černí, urbanistický ateliér).

Projektant na základě projednaného a schváleného zadání zpracoval návrh Změny č. 1, který byl dle podmínek zadávací dokumentace v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Termín veřejného projednání změny územního plánu dle § 55b stavebního zákona (v posledním platném znění) byl stanoven na 6. 8. 2018. Pořizovatel dotčené orgány, nadřízený orgán, sousední obce a oprávněné investory vyzval jednotlivě k uplatnění stanovisek a připomínek dopisem, a to v souladu s § 55 odst. 2 za použití § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona v platném znění nejméně 15 dní předem. Návrh územního plánu byl dále doručen veřejnou vyhláškou a byl zveřejněn od 4. 7. 2018 do 13. 8. 2018.

Součástí veřejné vyhlášky bylo i upozornění na možnost podávání připomínek a námitek k obsahu změny č. 1, a to do 13. 8. 2018, tyto však podány nebyly.

Veřejné projednání bylo vedeno s výkladem, z dotčených orgánů, okolních obcí či oprávněných investorů se nezúčastnil projednání nikdo. Z veřejnosti se zúčastnil pouze navrhovatel změny územního plánu, který k projednávané změně nevznesl žádné dotazy či připomínky.

Následně pořizovatel požádal krajský úřad o stanovisko a současně mu zaslal všechna došlá stanoviska a připomínky obdržené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu.

Po obdržení stanoviska krajského úřadu – nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 25. 9. 2018, č. j. 147/UPS/2016, MURCE/34896/2018 pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Chodouny, zprávu o průběhu pořizování, dále všechna došlá stanoviska dotčených orgánů a stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, aby zastupitelstvo mělo možnost posoudit soulad projednávané změny s nadřazenou dokumentací (kraje a státu) a stanovisky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu územního plánování.

Na základě všech výše uvedených informací Zastupitelstvo obce Chodouny vydalo Změnu č. 1 územního plánu Chodouny formou opatření obecné povahy dne 1. 10. 2018.

2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 (2015)

Politika územního rozvoje je v územním plánu reflektována, územní plán je s ní v souladu. Zde se tedy odůvodnění zabývá jen předmětem změny č. 1, areálem pro zpracování zemědělských produktů.

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

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Plocha L20 nezasahuje výrazně do urbanistické struktury stávajících sídel. Má sice dopad do krajiny, která je ale výrazně zemědělsky obhospodařovaná a neoplývá velkými krajinářskými hodnotami a atraktivitami. Vazba záměru na hospodářský rozvoj je zde výrazná.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Plocha L20 přispívá k rozvoji primárního sektoru. Vhodně využívá úrodných zemědělských půd a jejich produkcí, opracovává je, a tím zvyšuje ekonomickou efektivitu místního kvalitního zemědělského půdního fondu.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Republiková priorita nemá relevantní vztah k řešenému záměru.

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

I na záměr výstavby areálu zemědělských staveb má rozměr komplexního řešení (nejen produkce, ale i její zpracování v místě, zvýšení zaměstnanosti atd.).

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

Záměr řešení změnou ÚP nemá takto komplexní dopad do rozvoje území ve větším měřítku.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Republiková priorita nemá relevantní vztah k řešenému záměru.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Tato republiková priorita nemá souvislost se záměrem řešeným touto změnou ÚP.

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

Na území obce jsou areály nedostatečně využívány, ale majetkové poměry a ekonomické hledisko vedly majitele, že v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umístil novou produkční a skladovou halu na svých pozemcích v nezastavěném území. Takto založený provoz je vhodné spíše rozvíjet než se snažit jej přemístit do stávajících objektů, jen obtížně vyhovujících konkrétnímu záměru investora.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Jde o záměr, který má samozřejmě dopad na krajinu, nelze ale hodnotit, že by výrazně ovlivňoval charakter krajiny – neboť pro úrodnou krajinu je charakteristické rozmístění zemědělských areálů

různého typu a funkce. Často je takový areál součástí sídla, ale mnohdy má i polohu samostatnou. Konkrétní areál nemá dopad na žádná přírodně chráněná území ani na vymezený systém ekologické stability.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Záměr nezhorší podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny.

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

Záměrem zemědělského areálu nejsou dotčeny plochy veřejně přístupné zeleně související s rekreačním využitím.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Republiková priorita nemá relevantní vztah k řešenému záměru.

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

Záměr zemědělského areálu neovlivní prostupnost krajiny ani nepovede k její významné fragmentaci.

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

Republiková priorita nemá relevantní vztah k řešenému záměru.

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

Republiková priorita nemá relevantní vztah k řešenému záměru.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Záměr zemědělského areálu nemá vliv na podmínky v území související s ochranou před riziky a přírodními katastrofami.

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

Změnou ÚPO se nevymezuje zastavitelná plocha v záplavovém území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

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

Republiková priorita nemá relevantní vztah k řešenému záměru.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Republiková priorita nemá bezprostřední vztah k řešenému záměru.

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

Republiková priorita nemá bezprostřední vztah k řešenému záměru.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Areál zemědělské výroby je koncipován jako autonomní z hlediska hospodaření s vodou.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Republiková priorita nemá bezprostřední vztah k řešenému záměru.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Republiková priorita nemá bezprostřední vztah k řešenému záměru.

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti 20. 10. 2011 a dne 20. 5. 2017 pak jejich 1. aktualizace, jsou po Politice územního rozvoje ČR další nadřazenou dokumentací.

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

Základní priority

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

Záměr provozovny pro zpracování zemědělských produktů se týká především pilíře hospodářského, sekundárně pak sociální soudržnosti obyvatel (pracovní příležitosti). V každém případě je pozitivní, že se rozvíjejí hospodářské aktivity, že venkov neslouží jen bydlení (s pracovními příležitostmi ve městě), a tak tento záměr může přispět k vyváženosti všech tří pilířů.

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

Změna územního plánu obce nenavrhuje žádnou novou funkci, která by překračovala meze únosnosti území.

Životní prostředí

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

Záměr výstavby zemědělského areálu nemá praktický vliv na zlepšení životního prostředí obce, ale opačně řečeno se ani nepředpokládá, že by životní prostředí zhoršoval. Je situován distanční poloze od obytné zástavby, nemůže ji negativně ovlivnit. Nemá velikost, která by zapříčinila posuzování vlivů koncepce na životní prostředí a dále bude podroben stanoviskům dotčených orgánů jak v této změně ÚP, tak v projektové dokumentaci v dalším řízení.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské

hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Tato priorita je více cílena do jiných částí kraje, kde jsou zásahy do krajiny opravdu markantní. Vymezený zemědělský areál s problémem nesouvisí.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES).

Změna územního plánu tyto hodnoty respektuje, resp. řešený záměr se těchto hodnot nedotýká.

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

Záměr zemědělského areálu není v přímém kontaktu s žádným vodním tokem. Tuto problematiku změnu ÚP neřeší.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Tato priorita není v relevantním vztahu se záměrem zemědělského areálu.

Hospodářský rozvoj

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

Areál L20 je malým příspěvkem k této problematice. Významné je, že se plodiny jen nepěstují, ale v místě i zpracovávají.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991 – převzaté z 2. změn a doplňků Územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve, včetně usnesení vlády ČR č. 1176/2008.

Priorita nemá vztah k řešenému záměru.

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

Priorita nemá vztah k řešenému záměru.

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

Touto změnou územního plánu obce Chodouny se neřeší revitalizace brownfieldů.

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

Touto změnou územního plánu se vymezuje plocha pro zemědělskou výrobu na volných plochách. Jde o ekonomickou aktivitu, která navazuje na už stávající halu – zemědělskou stavbu, což se jeví jako ekonomicky a provozně výhodnější řešení.

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

Priorita nemá vztah k řešenému záměru.

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

Změnou územního plánu obce řešený záměr na jednu stranu znamená zábor zemědělské půdy, na stranu druhou je o efektivnější využití zemědělské produkce. Záměr nevede k fragmentaci zemědělských ploch.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

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

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

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

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

Priority se na Chodouny nevztahují – není začleněna v žádné oblasti, ose ani specifické oblasti.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Priorita nemá vztah k řešenému záměru.

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

Dopravní infrastruktura není předmětem řešení této změny ÚP.

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

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

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

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejné logistické centrum (VLC) sledovaný nebo připravovaný v rámci ÚP Lovosic a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s spojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy.

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

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

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

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

Priority se území obce Chodouny netýkají.

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

Územní plán, resp. jeho změna, nevymezuje plochy pro umístění jmenovaných druhů obnovitelných energetických zdrojů.

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

Zásobování pitnou vodou je v obci vyřešeno ze skupinového vodovodu a není předmětem řešení v této změně ÚP.

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

Problematicku čištění odpadních vod tato změna územního plánu neřeší.

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

Problematicku spojů a telekomunikací tato změna územního plánu neřeší.

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

Jmenované priority nemají vztah k záměru, který je řešen změnou ÚP. Ostatně zemědělský areál je izolovaným provozem na poměrně limitované výměře pozemků a nemá kritické dopady vůči přírodě.

Sídelní soustava a rekreace

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

Jde v podstatě o republikovou prioritu č. 18. Změna ÚP řeší jen vymezení jednoho areálu výroby a služeb, bez dopadu na rozvoj sídelní soustavy, vazbu mezi sídly atd.

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

Priorita se Chodoun netýká.

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

Priorita se Chodoun netýká.

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

Priorita se Chodoun týká spíše okrajově – cestovní ruch není nosným tématem obecně a není ani předmětem řešeným v této změně ÚP.

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

Problematiku (cyklo)turistických cest tato změna územního plánu neřeší.

Sociální soudržnost obyvatel

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

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá, ani ji svým předmětem řešení významně neovlivní.

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

Chodouny nejsou obcí, kde by se jmenované problémy nějak výrazně projevovaly. Územní plán rozvíjí hospodářské funkce, a tak zlepšuje podmínky pro harmonický rozvoj obce.

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

Předmětem změny ÚP je téměř výhradně plocha pro rozvoj areálu výroby a služeb a ta nemá dopad na typické až výjimečné hodnoty na území kraje.

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

Jde o problematiku, kterou tato změna územního plánu neřeší.

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

Územní plán je součástí dlouhodobého strategického procesu, do něhož přirozeně vstupují obyvatelé (zejména majitelé prostřednictvím požadavků na změny ve využití ploch) a který má určitou kontinuitu v návaznosti na předchozí ÚPD, na tvorbu ÚAP atp.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

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

Zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku nebyly příslušnými orgány v zadání formulovány do požadavků, přesto má obec prostory (otevřené i v budovách), kde požadavky, vyskytnou-li se, mohou být uspokojeny. Předmětem řešení v této změně ÚP ale nejsou.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Největší hrozbou z působení přírodních sil v území může být velká voda, záplavy. Tuto problematiku územní plán řeší (s oporou v oborových dokumentacích). Změna ÚP do této koncepce nezasahuje. Vznik havarijní situace z provozu výrobního areálu řešeného změnou ÚP se nepředpokládá. Orgány civilní ochrany nevnesly požadavek na řešení ve změně ÚP.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Plochy potřebné pro realizaci protipovodňových opatření (podle dokumentu Hydroprojektu, 2009) jsou vymezeny v územním plánu. Změn ÚP do těchto ploch nezasahuje.

Pokrytí území kraje územními plány

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

Úkol je splněn, obec má platný územní plán, změna řeší jen dílčí problematiku.

2/ ZÚR ÚK *zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezují další nadmístní rozvojové oblasti a osy.*

Chodouny nejsou součástí žádné z těchto os ani oblastí.

3/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR 2008 a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.*

Chodouny nejsou součástí těchto oblastí.

4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, ovlivňující území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.*

Území Chodoun se týkají dva koridory dopravní, resp. technické infrastruktury. První je koridorem „Labské cyklostezky“ (trasa č. 2) a je v platném územním plánu zahrnut. Druhý koridor, v ZÚR ÚK značen E10, je určen pro elektrické vedení 400 kV. Koridor je v územním plánu vymezen a zpřesněn do koridoru o šířce 150 m. Na tom nic nemění ani 1. aktualizace ZÚR, která koridor překvalifikovala z územní rezervy v koridor pro umístění technické infrastruktury s označením E10b (1.A). Změnou ÚP není třeba provést žádné změny – s výjimkou vymezení tohoto koridoru jako veřejně prospěšné stavby, což je touto změnou ÚP učiněno.

ZÚR ÚK dále vymezují plocha a koridory pro umístění prvků ÚSES. Tato problematika je už vyřešena v platném ÚP. 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.

5 / ZÚR ÚK *upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.*

Přírodní hodnoty nadmístního významu definovaného v ZÚR jsou na území obce zastoupeny 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. ÚP zohledňuje a maximálně chrání tyto hodnoty a rozvíjí je, např. návrhem ÚSES. Změna ÚP tyto hodnoty respektuje, nezasahuje do nich.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR představuje především zapojení obce do sídelní soustavy a ty nejvýznamnější prvky dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP do této oblasti nezasahuje.

Kulturními hodnotami jsou na krajské úrovni zejména registrované nemovité kulturní památky. Změna ÚP do nich nijak nezasahuje.

6 / V části *vymezení cílových charakteristik krajiny* jsou Chodouny součástí krajinného celku *KC Severočeské nížiny a pánve (13)*, charakterizovaného 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 takovými změnami, jež by mohly poškodit krajinný ráz (viz návrh prostorových regulativů). Všechny tyto úkoly územní plán naplňuje. Změna územního plánu podporuje především další rozvoj zemědělství (výrobních areálů).

7/ ZÚR ÚK dále vymezují VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

První aktualizací ZÚR ÚK se koridor pro dvojité vedení 400 kV, úsek TR Výškov – hranice ÚK vymezuje jako VPS s označením E10b (1.A). Koridor má určenu šířku minimálně 150 m a maximálně 300 m. V územním plánu Chodoun byl koridor vymezen a v součinnosti s investorem byla upřesněna jeho šířka na 150 m. Touto změnou je tento koridor navíc vymezen jako VPS.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Chodoun je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jedna v PÚR ČR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty výše).

Změna č. 1 územního plánu řeší jako hlavní předmět jen vymezení jedné plochy výroby a skladů, a tak se všechny cíle a úkoly neuplatní (ostatně ani ne všechny jsou cíleny na územní plán, který je jen jedním z nástrojů územního plánování).

§ 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.

Komplexní řešení spočívající ve vyváženém vztahu všech tří jmenovaných oblastí může poskytnout – pokud to vůbec územní a jiné podmínky umožňují – pouze celý územní plán. Změna je vždy je dílčím řešením. A jejím úkolem je, aby jednak nebyl narušena koncepce územního plánu a aby vzniklé řešení maximálně k vyváženosti podmínek pro udržitelný rozvoj přispívalo a nezatěžovalo budoucí generace. Změna ÚP zároveň vytváří podmínky pro výstavbu vymezením zastavitelné plochy pro areál výroby a skladování. Tento areál je dobrým příspěvkem do hospodářského pilíře (zpracování zemědělských produktů v místě vypěstování) a pozitivní vliv bude mít i na pilíř sociální (pracovní místa).

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelového 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 (územní plán, změna ÚP, územní studie, ÚAP, ZÚR atd.) sledujícího soulad veřejných a soukromých zájmů v území.

(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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Tento požadavek je promítnut do celé procedury pořízení a zpracování územního plánu i jeho změn.

(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.

Změna ÚP řeší jen dílčí záměry, jež zachovávají hodnoty území, a nepředstavuje významný zásah do krajiny.

(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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Územní plán s výjimkou těžby zde specifikované stavby, zařízení a opatření nevylučuje. Změna ÚP v tomto směru nic nemění.

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

Nezastavitelný pozemek (podle § 2 odst. e stavebního zákona) se definuje pro území obce, která nemá vydaný územní plán, není tedy předmětem tohoto územního plánu.

§ 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 a ty jsou využity jako podklad pro zpracování územněplánovací dokumentace.

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

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena v územním plánu. Tato koncepce je změnou územního plánu nedotčena.

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,

Obec spolu s úřadem územního plánování pravidelně komplexně posuzují potřebu změn v území a pořízení změny územního plánu, vylpynuvší ze zprávy o uplatňování územního plánu, je vyjádřením pozitivního závěru tohoto procesu. Žádný ze záměrů řešených touto změnou nemá takový charakter,

aby významně ovlivnil veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo veřejnou infrastrukturu.

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 (např. detailní architektonické, či estetické – to v rámci územního plánování přísluší regulačnímu plánu nebo územním studiím). Způsob využití a prostorového uspořádání je samozřejmým obsahem změny ÚP, přičemž se maximálně vychází z územního plánu, tak aby se co nejméně zaváděly nové kategorie, nové regulativy atd.

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 v územním plánu zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Změna tyto podmínky maximálně respektuje a návrhem nové zastavitelné plochy se snaží maximálně zohlednit stávající charakter a hodnoty území.

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

Etapizace se ve změně ÚP nenavrhuje.

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

Problematika není předmětem řešení změny ÚP, naopak je řešena v územním plánu (zejm. protipovodňová opatření).

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

Změna řeší jen jeden rozlohou a významem dosti limitovaný hospodářský areál – ale i ten může přispět k řešení nevídaných hospodářských změn.

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

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem změny územního plánu.

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

Změna řeší plochy a aktivity soukromého majitele, nepředpokládá se, že by měly významný dopad na prostředky z veřejných rozpočtů (a pokud ano, měl by se majitel na nich podílet).

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny územního plánu. Dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání územního plánu žádné požadavky.

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

V územním plánu, resp. jeho změně, se nevymezují plochy asanace ani rekonstrukční a rekultivační zásahy.

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,

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

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu se touto problematikou nezabývá.

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. Zpracování změny územního plánu je s tímto úkolem v souladu.

(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.

Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

Změna č. 1 územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami, a to v mezích možných pro územní plán obce zpracovaný ještě podle předchozí legislativy. Změna ÚP je v souladu s požadavky stavebního zákona.

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého ze dne 10. 7. 2018, č. j. SBS 20083/2018/OBÚ-04/1, MURCE/25109/2018

Stanovisko:

„Souhlasné stanovisko s podmínkou“

K „Návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny“, podle ustanovení § 50 stavebního zákona“

Podmínky: v územně plánovací dokumentaci musí být zakresleno a respektováno „ložisko nevyhrazeného nerostu“:

ID	Název	Surovina
3002201	Černěves-Chodouny	štěrkopísek

OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený „Návrh změny č. 1 územního plánu Chodouny. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí za předpokladu splnění stanovené podmínky.

Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí.

Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku ze dne 4. 7. 2018, č. j. KRPU-129542-1/ČJ-2018-0400MN-14, MURCE/24929/2018

Stanovisko:

Dle zaslaných podkladů je zřejmé, že se akce nedotýká majetku Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. S Návrhem změny č. 1 územního plánu Chodouny souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 9. 7. 2018, č. j. MPO 45470/2018, MURCE/25294/2018

Stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Chodouny souhlasíme bez připomínek.

Na území obce Chodouny se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Jihovýchodně a severovýchodně od sídla byly sice vymezeny tři plochy ložiska nevyhrazených nerostů – štěrkopísků č. 3002201 Černěves – Chodouny, ty jsou ovšem součástí pozemku a navíc návrhem Změny č. 1 nejsou dotčeny. Rozvojová plocha Z1/L20 (rozšíření stávajícího areálu kolem zemědělské stavby), navržená u severovýchodního okraje sídla Lounky, sice částečně zasahuje do plochy ostatního prognózního zdroje štěrkopísků č. 9367000 Lounky – Chodouny, ta však není limitem využití území, stejně jako plochy ostatního prognózního zdroje štěrkopísků č. 9366900 Černěves – Lounky a č. 9367100 Okna – Lounky, pokrývající západní a severní část správního území obce.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 13. 7. 2018, č. j. 2359/DS/2018, MURCE/25653/2018

Stanovisko:

Souhlasí s Návrhem změny č. 1 územního plánu Chodouny bez připomínek. Stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována. Změna č. 1 územního plánu Chodouny nenavrhuje žádné úpravy silniční sítě.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Litoměřice ze dne 18. 7. 2018, č. j. 4RP17153/2014-508204, MURCE/26183/2018

Stanovisko:

Sděluje, že ve výše uvedeném území byla pozemková úprava ukončena v roce 2009 a nemá tedy námitek k řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha ze dne 27.7.2018, č.j. 103028/2018-1150-OÚZ-LIT, MURCE/27140/2018

Stanovisko:

Souhlasí, s předloženým „Návrhem změny č. 1 územního plánu“ Chodouny za předpokladu respektování a zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části:

jev 081 – vymezené území zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže vyjmenované druhy staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

do 2 km – nevhodné stavby a technologie (rozsáhlé plechové či kovové stavby, jako haly, přístřešky a pod; vedení vysokého napětí do 100 kV, zalesnění, výsadba rozsáhlých sadů, vybudování velkých vodních ploch aj.)

do 3 km – fotovoltaické elektrárny, trafostanice

do 5 km – výkonné zdroje elektromagnetického záření 10 KHz – 100 GHz

do 10 km – výškové stavby (např. větrné elektrárny, základnové stanice mobilních operátorů, vysílače, sila aj.)

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu změny č. 1 územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a do grafické části – koordinačního výkresu.

Rozsah a průběh tohoto zájmového území byly předány v rámci dat pro ÚAP.

Vyhodnocení: změna č.1 respektuje výše uvedené požadavky.

Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí ze dne 6. 8. 2018, č. j. MURCE/23297/2018, MURCE/28114/2018

Stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny

Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny není námitek. Na umístění zemědělských objektů vydal orgán ochrany přírody závazná stanoviska k dotčení krajinného rázu na základě posudků vlivu staveb na krajinný ráz zpracované – Ing. Michalem Kopřivou.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Státní správa lesů

Z aspektu státní správy lesů není připomínek k předloženému Návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny. Státní správa lesů vyvolá jednání s vlastníkem pozemku p. č. 325/120 v k. ú. Chodouny v lokalitě C14 a bude požadovat odstranění stávajícího protiprávního stavu.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Odpadové hospodářství

Z hlediska nakládání s odpady není námitek.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Vodní hospodářství

Z vodoprávního hlediska nemáme námitek ke změně části pozemku p. č. 250/13 v k. ú. Lounky ze zemědělské půdy na plochy zemědělské výroby. V případě, že zde bude realizováno i bydlení majitele, požadujeme napojení na veřejný vodovod a kanalizaci.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje ze dne 6. 8. 2018, č. j. KHSUL 36969/2018, MURCE/28168/2018

Stanovisko:

S návrhem změny č. 1 územního plánu Chodouny se **souhlasí**.

C14 – plochy smíšené obytné (SO) v k. ú. Chodouny

L20 – plochy výroby a skladování (VS) v k. ú. Lounky

Změna územního plánu dále řeší tyto plochy:

Z1 – mění se využití ploch zemědělských NZ ve stavovou plochu výroby a skladování VS

Z2 – mění se využití stavové plochy veřejného prostranství PV ve stavovou plochu smíšenou obytnou SO

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ministerstvo vnitra České republiky, Odbor správy majetku ze dne 3. 8. 2018, č. j. MV-32129-7/OSM-2018, MURCE/27975/2018

Stanovisko:

K projednávanému návrhu změny č. 1 Územního plánu Chodouny neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky.

V lokalitě předmětného územního plánu se nenachází vymezené území ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 13. 8. 2018, č. j. 2524/ZPZ/2018/UP-062, MURCE/28938/2018

Stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny

Sdělujeme, že předloženým návrhem nebudou dotčena maloplošná zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma, známé lokality s výskytem zvláště chráněných druhů, lokality soustavy Natura 2000 ani prvky regionálního územního systému ekologické stability.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Řešení návrhu změny č. 1 Územního plánu Chodouny navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 0,18 ha na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF). Celá výše uvedená rozloha záboru ZPF je tvořena lokalitou L20 navrhovanou do plochy výroby a skladování. Její návrh představuje zábor zemědělské půdy zařazené převážně do IV. třídy ochrany a částečně tj. cca 300 m² je tvořena půdami zařazenými do I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se jedná o nejnужnější plochu v rozsahu odpovídajícímu budoucímu využití s vazbou na stávající areál a rozšířením areálu dojde k pozitivnímu příspěvku udržitelného rozvoje – pracovní místa v obci, zpracování zemědělských plodin v místě, tedy přidaná hodnota zůstává v obci, lze s návrhem této lokality souhlasit, byla shledána v souladu s § 4 zákona.

Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí.

Státní správa lesů

Krajský úřad Ústeckého kraje, orgán státní správy lesů není příslušný podle § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, neboť Návrh změny č. 1 územního plánu Chodouny neumisťuje rekreační a sportovní stavbu na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Chodouny obsahující návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Chodouny samostatné stanovisko č. j. 1543/ZPZ/2018/SEA ze dne 5.4.2018, ve kterém nepožaduje posouzení vlivů změny ÚP na životní prostředí.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Prevence závažných havárií

V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazený dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ochrana ovzduší

Nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality).

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Vodní hospodářství

Není vodoprávním úřadem příslušným k uplatňování stanoviska k územním plánům obcí.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj ze dne 31. 7. 2018, č. j. SVS/2018/091062-U, MURCE/27552/2018

Stanovisko:

Správní orgán nemá námitky k Návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny.

Správní orgán obdržel dne 26. 6. 2018 oznámení o projednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny. Na základě tohoto podání správní orgán prostudoval přístupné dokumenty k Návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny a následně bylo Krajskou veterinární správou Státní veterinární správy pro Ústecký kraj vydáno stanovisko č. j. SVS/2018/091062-U pro územní plán.

Vzhledem ke skutečnosti, že tímto návrhem nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státním veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj námitky k tomuto návrhu.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

6. 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.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna územního plánu řeší jen několik dílčích úprav, které nezasahují do koncepce stanovené územním plánem. Jde o následující dílčí změny:

Kapitola A1. Vymezení zastavěného území

Zde se mění datum vymezení zastavěného území ke dni, kdy bylo v průběhu prací na změně č. 1 ÚP zastavěné území nově vymezeno.

Kapitola A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V textu nedochází ke změnám.

Kapitola A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Mění se název kapitoly, tak aby korespondoval s aktuální legislativou, tj. na „Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

V této souvislosti se mění i znění subnadpisu A3.a. V textu samotném není potřeba změn, neboť urbanistická kompozice je už dostatečně popsána a nové větší zastavitelné plochy se odkazují na zpracování územní studie, která bude i kompozici řešit. Na závěr kapitoly se v souladu s jejím obsahem přidává seznam ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou v územním plánu uplatněny.

V kapitole A3.b se pak přidávají do seznamu zastavitelných ploch dvě plochy řešené změnou ÚP.

Vymezení zastavitelné plochy C14

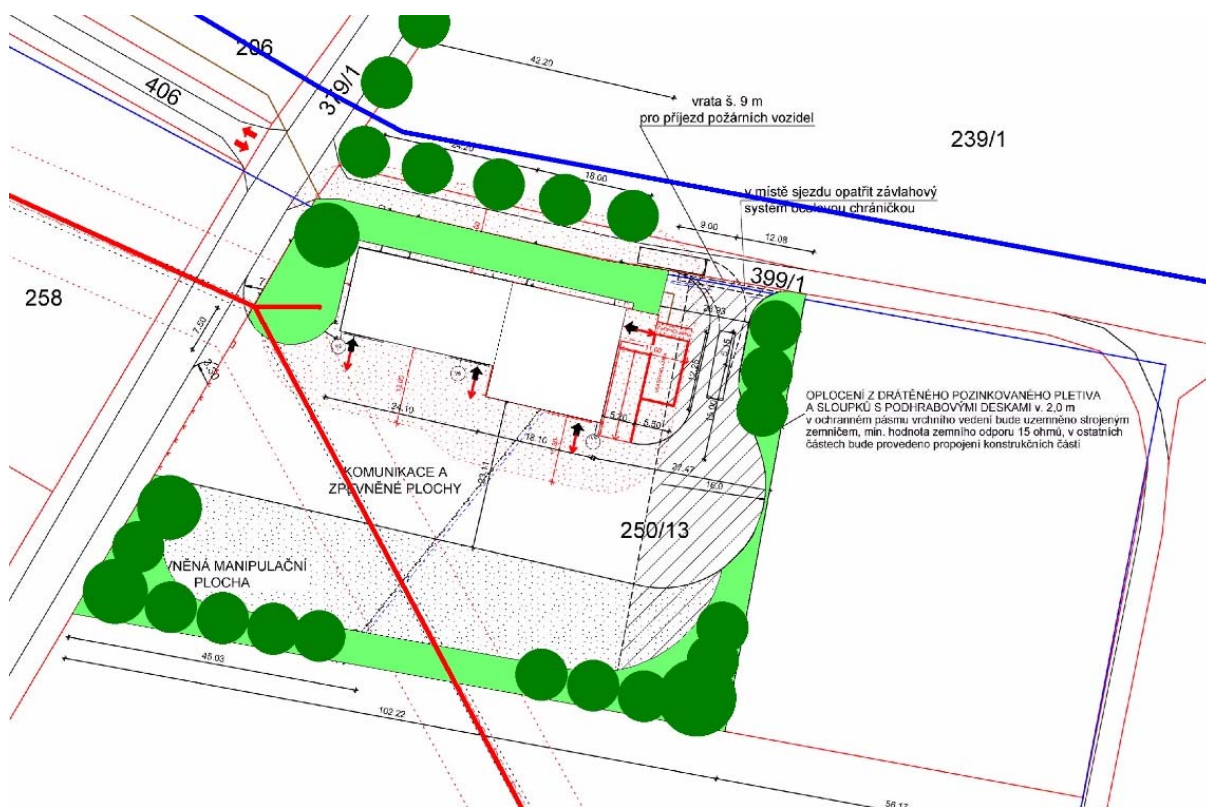
Při kontrole vymezení zastavěného území bylo zjištěno, že pozemek č. 325/120 o výměře 233 m², druh pozemku je lesní pozemek, je přiřčen k sousedním pozemkům sloužícím pro bydlení, je tedy využíván jako součást stabilizované plochy SO. Proto je vymezen jako návrhová plocha SO, a tím je učiněn v ÚPD první krok k nápravě stavu, k vyjmutí lesního pozemku a přiřčení k plochám smíšeným obytným.

Vymezení zastavitelné plochy L20

Jde o plochu, která je hlavním motivem pořízení této změny územního plánu (na žádost vlastníka pozemku). Požadavek je zakotven v zadání změny (v rámci zprávy o uplatňování územního plánu). Požaduje se změnit využití definované plochy z ploch zemědělské půdy (v územním plánu plochy zemědělské NZ) na plochy zemědělské výroby spojené s bydlením majitele. (Podrobněji viz zadání citované a komentované dále.) Územní plán podle § 18 odst. 5 nevyloučil umísťování staveb zemědělských v nezastavěném území (podle novely stavebního zákona vyloučitelné už jen ve veřejném zájmu). Na to konto byla vystavěna zemědělská stavba, halový objekt pro zpracování a skladování zemědělských produktů. Stavba je zapsána v katastru nemovitostí pod tímto účelem a kolem ní je vymezena plocha – druh pozemku = ostatní plocha, způsob využití = manipulační plocha.

Majitel nyní požaduje areál rozšířit přístavbou haly a zvětšením manipulační plochy tak, aby bylo vyhověno požadavkům požární ochrany (příjezd hasičských vozů včetně obratiště). Vznikne tak komplexní provoz na zpracování zemědělských produktů) mytí, chlazení a balení zeleniny a brambor). Tento záměr ve vazbě na stávající halu (rozpracovaný v projektové dokumentaci Ing. Radka Bendy) je vhodný, třebaže – jak i upozorňuje pořizovatel v zadání – existují v obci nedostatečně využitá zemědělská areály. Řešení majetkových vztahů je patrně příliš komplikované a rozdělování provozu mezi halu stávající a halu na jiném místě, je ekonomicky a provozně komplikované až nemožné (s dopady zvýšené dopravní zátěže apod.). Provoz umístěný mimo zastavěné území obce, kde se kombinuje bydlení s jinými funkcemi, je proto spíše výhodou.

Pozemek je bohužel poměrně handicapovaný vedením inženýrských sítí (podzemní sítě i nadzemní vedení elektrické energie), což neumožňuje koncepční práci se zelení, s níž, zdá se, projektant zatím nepracuje vůbec (v projektu celá plocha deklarovaná jako manipulační). Přitom je návrh ozelenění tradičně součástí návrhu výrobních souborů. „Zeleň plní v souboru řadu důležitých funkcí: je jediným přirozeným zdrojem okysličování ovzduší, zvyšuje v létě jeho relativní vlhkost a snižuje prašnost, zmírňuje teplotní rozdíly (...), chrání prostory proti účinku větrů, zastíňuje je, pohlcuje a rozptyluje hluk, a co je nejdůležitější, má i hygienickou funkci (...).“ (J. Sýkora, A. Dostálová: Zemědělské stavby I, Praha 1979). Dále profesor Sýkora zdůrazňuje význam zeleně jako výrazného prvku výtvarné kompozice – zeleň dokáže snížit viditelnost staveb, rozčlenit velké plochy budov, obohatit a změkčit jejich siluetu atd. Proto by bylo vhodné doplnit pozemek i o vysokou zeleň – kupříkladu při jižní hranici pozemku (i když to je daleko od budov a nemá to vliv na jejich zastínění), s respektováním inženýrských sítí a jejich ochranných pásem. Další doplnění zeleně se může odehrát i mimo řešenou plochu: stromořadí kolem silnice III. třídy (doplnění) a kolem účelových polních cest (založení), které se lokality bezprostředně dotýkají (při západní a severní straně areálu).



Kromě těchto dvou zastavitelných ploch se ještě změnou územního plánu vymezují dvě plochy stavové, stabilizované. Ty mají jiné označení, které se v úplném znění územního plánu neobjeví, neboť stejně jako jiné plochy stavové nemají kódové označení, mají jen vyjádřen způsob využití (funkci).

Jde o tyto plochy:

Z1 – Plocha je zastavěna zemědělskou stavbou. Ta byla povolena na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona jako stavba zemědělská v nezastavěném území. Jako taková je zapsána i do katastru nemovitostí. Proto ji územní plán vymezuje jako plochu stabilizovanou, stavovou., určenou pro zemědělskou výrobu. Na tuto halu pak navazuje návrhová plocha L20, která představuje jednak přístavbu haly, jednak potřebné okolní manipulační plochy.

Z2 – Plocha je v majetku obce a v územním plánu je vymezena jako veřejné prostranství. Dnes ale se souhlasem majitele slouží jako zázemí (zahrada) sousední nemovitosti. De facto je tedy využívána jako součást plochy smíšené obytné SO. Proto je do této stavové plochy zařazena. Pokud by se v budoucnu navracela k původní funkci veřejného prostranství, pak to její zařazení do ploch SO, které mohou zahrnovat i veřejná prostranství, umožňuje.

Kapitola A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Mění se nadpis kapitoly v souladu s novelou stavebního zákona (platnost od 1. 1. 2018): Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Obsah této kapitoly se tedy rozšiřuje o plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu. Koridor pro vedení elektrické energie už je v ÚP obsažen, a tak jsou jen zpřesněny podmínky pro využití uvedením odkazu na kapitolu A6, kde jsou podrobně uvedeny.

V části týkající se místní komunikační sítě, kde je specifikována dopravní přístupnost zastavitelných ploch, se tato specifikuje i pro dvě nově přidáné zastavitelné plochy C14 a L20.

Kapitola A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Mění se nadpis kapitoly v souladu s novelou stavebního zákona (platnost od 1. 1. 2018): Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně. Táž změna je promítnuta i do názvu první subkapitoly značené A5.a.

Kapitola A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Z kapitoly se vyjímá seznam ploch s rozdílným způsobem využití, neboť ten je podle požadavků přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v aktuálním znění, uveden v kapitole A3.a.

Pro plochu L 20 se v rámci ploch výroby a skladování VS přidávají podmínky prostorového uspořádání. Pro výpočet se za plochu L20 považuje výměra celého areálu, tj. jak plocha měněná touto změnou a značená jako L20, tak se zahrnuje i rozloha pozemku haly v ploše de facto obsažené.

Výška budov se vymezuje s ohledem na stávající stavbu a s přihlédnutím k projektové dokumentaci.

Pro využití pozemků se stanovují jen dva parametry:

- a) zastavitelnost vyjádřená poměrem zastavěných ploch (tj. budovami, viz § 2 odst. 7 stavebního zákona) k ploše celkové. Stávající hala a hala projektovaná dohromady představují o málo více než 10% zastavěnost. Regulativ je stanoven na hodnotu dvojnásobnou – 20% zastavěnost areálu není přemrštěná (takovou běžně vykazují pozemky rodinných domů) a když už je areál takto vymezen, umožňuje jeho náležité využití.
- b) koeficient zeleně (tedy de facto ploch schopných zasakování), aby nebyla celá plocha jen plochou manipulační, jak je prozatím uvedeno v projektové dokumentaci. Na plochách zeleně by bylo vhodné realizovat výsadbu stromů s doplněním i o keřové patro. Další komentář viz výše u popisu lokality L20. Stanovený koeficient je ověřen námětovou skicou uvedenou také výše.

Kapitola A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V územním plánu se nově – dáno požadavkem 1. aktualizace ZÚR ÚK – přidává veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury WT2. Jde o koridor pro dvojité vedení 400 kV, v ZÚR ÚK je VPS značena VPS-E10b (1.A).

Kapitola A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V kapitole nedochází ke změnám.

Kapitola A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V kapitole nedochází ke změnám.

Kapitola A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plánování má při stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, zohledňovat podmínky v území (§ 19 odst. 1 písm. b stavebního zákona). V ploše S1 došlo k významným změnám v podmínkách v území – došlo k demolici budov. Vzhledem k tomu, že jde o velice exponovaný prostor na návsi, navíc v těsném kontaktu s významnou průjezdnou komunikací II. třídy, která má své dopravní nároky, je třeba věnovat této lokalitě zvýšenou péči. Územní plán nemá mnoho nástrojů vedoucích k podrobnějšímu řešení té které lokality. Je jím především územní studie – proto je pro tuto plochu předepsána.

Kapitola A11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Mění se název kapitoly, aby byl v souladu s platnou legislativou, která uvádí odkaz na zákon č. 360/1992 Sb., z něhož není třeba zde citovat.

Určuje se další architektonicky a urbanisticky významná stavba, kterou budou hlavní budovy v ploše S1, vymezené pro zpracování územní studie. Budovy mají významný dopad na ztvárnění hlavního veřejného prostranství obce, na návěs, a proto je zvýšená péče o ni, vyjádřená požadavkem na účast autorizovaného architekta, oprávněná.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou územního plánu se vymezují dvě zastavitelné plochy.

Plochu C14 netřeba příliš komentovat, jde o lesní pozemek už dávno začleněný do obytné zástavby a návrh ke změně způsobu využití je spíše nápravou podle skutečného stavu než vymezováním nové zastavitelné plochy.

Plocha L20 navazuje na stávající zemědělskou stavbu, předpokládá přístavbu k této hale a okolní potřebné manipulační plochy. Rozvoj funkčního stávajícího provozu je jistě vhodný (z hlediska ekonomie, logistiky, výrobního procesu samého) a těžko by byl uspokojitelný v dislokované poloze. Pořizovatel správně v zadání uvádí, že v obci existují nedostatečně využitě zemědělské areály (zejména jde řeč o areálu na severní straně sídla Lounky). Řešení majetkových vztahů je patrně příliš komplikované (jen ve zmíněném areálu je na padesát zapsaných vlastnictví a spoluvlastnictví) a rozdělování provozu mezi halu stávající a halu na jiném místě, je ekonomicky a provozně komplikované až nemožné (s dopady zvýšené dopravní zátěže apod.). Provoz umístěný mimo zastavěné území obce je proto spíše výhodou a lze tuto potřebu areálu a nové zastavitelné plochy tímto odůvodnit. Navíc rozvoj na půdním fondu je jen v malé části areálu (cca 1 800 m²), z valné většiny je areál situován na ploše ostatní (manipulační).

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změna ÚP nemá vliv na širší vztahy v území.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny jsou obsaženy jako kapitola e) ve zprávě o uplatňování územního plánu Chodouny (květen 2018).

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Chodouny v rozsahu zadání změny

Konstatuje se, že změna je pořízena na základě žádosti vlastníka a uvedena data, kdy zastupitelstvo obce o pořízení změny rozhodlo. Jde o tuto lokalitu:

Lokalita parcelní číslo 250/13 v k. ú. Lounky o výměře 10105 m², (změnou by byla měněna pouze část pozemku o celkové max. výměře do 10000 m²) vlastník žádá o změnu ze zemědělské půdy na plochy zemědělské výroby – plocha by byla určena zpracování zemědělských produktů (mytí, chlazení a balení zeleniny a brambor) a bydlení majitele. Z hlediska limitů využití území uvádíme, že přes pozemek vede technická infrastruktura 22 kV. Dále ke změně pořizovatel uvádí, že ploch pro zemědělskou výrobu je v obci dostatek a nejsou dostatečně využívány

nicméně žadatel v dané lokalitě má již postavenou zemědělskou stavbu dle §18 odst.5 stavebního zákona, která by byla součástí případného rozšíření ploch pro úpravu produktů zemědělské prvovýroby.

Zmíněný pozemek č. 250/13 byl v mezidobí v katastru nemovitostí rozdělen na pozemky dva: č. 250/13 (ostatní plocha, 4 079 m²) a č. 250/14 (orná půda, 5 705 m²). Z pozemku druhého však je pro záměr zemědělské výroby využita jen malá část, takže celý areál, včetně plochy stávající haly, má rozlohu cca 6 200 m². Zábory ZPF se týkají jen pozemku č. 250/14 a jsou v odůvodnění změny ÚP vyčísleny.

e.1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Zde se v zadání požaduje splnění priorit z politiky územního rozvoje České republiky, uvádějí se zejména priority č. 14, 16, 24, 25 a 26 (a dále jsou uvedeny i první dvě priority ze ZÚR ÚK). Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem je uveden v kapitole č. 2 odůvodnění.

Dále se v zadání požaduje reagovat na požadavky vyplývající ze ZÚR. Jsou postupně vyjmenovány požadavky z jednotlivých kapitol ZÚR. Soulad změny územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem je uveden v kapitole č. 2 odůvodnění.

Dále se v zadání specifikují požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (čtvrtá aktualizace, prosinec 2016):

1. Konstatuje se, že zastavěné území zasahuje do záplavového území Q₁₀₀. Touto problematikou se územní plán zabývá a vymezuje protipovodňová opatření navržená Hydroprojektem. Předmětem změny ÚP tato problematika není.
2. Konstatuje se, že místní část Lounky je ohrožena záplavou z přetěžovaného vodozbaru. Jde o velmi komplexní problém hospodaření vodou v krajině. Vhodné by bylo nechat zpracovat oborový podkladní materiál, jehož závěry a doporučení by mohly být posléze zapracovány do ÚPD. Změna ÚP tuto problematiku neřeší. Ostatně potřebnou infrastrukturu (meliorační zásahy, úpravy vodozbaru atd.) je možné podle územního plánu zřizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.
3. Konstatuje se, že Chodouny jsou zatíženy průjezdnou komunikací II. třídy, která nemá vyhovující šířkové a rozhledové poměry. Vzhledem k demolici části zástavby by bylo vhodné prověřit plochu a v rámci asanace navrhnout vhodnější řešení. Změna územního plánu na tento problém reaguje vymezením příslušné plochy pro zpracování územní studie, která by měla dopravní poměry prověřit a vymezit uliční a stavební čáry případné nové zástavby tak, aby byla co nejvíce respektována bezpečnost dopravy. Navíc je eventuální nová zástavba na návsi specifikována jako stavba architektonicky a urbanisticky významná.

Dále jsou formulovány požadavky na:

1. urbanistickou koncepci:

- zpracovatel bude respektovat stávající urbanistickou koncepci sídla, zpracovatel prověří a navrhne odpovídající prostorové a plošné uspořádání a výškovou hladinu zástavby pro danou plochu, ochrannou či izolační zeleň

Prostorové regulativy jsou pro zastavitelnou plochu L20 stanoveny.

2. koncepci veřejné infrastruktury:

- zpracovatel bude respektovat - nadřazené systémy technické a dopravní infrastruktury
- základní koncepci řešení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury
- budou minimalizovány počty vjezdů na silniční síť

Změna územního plánu nezasahuje do nadřazených systému infrastruktury.

3. koncepci uspořádání krajiny:

- změna nezhorší prostupnost krajiny

Změnou ÚP se nezhorší prostupnost krajiny – vymezená plocha L20 má limitovanou rozlohu a nevytváří bariéru v krajině.

Dále jsou uvedeny požadavky z doplňujících průzkumů a rozborů:

- změna územního plánu uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy, tj. aktualizuje hranici zastavěného území

Hranice zastavěného území jsou aktualizovány.

- změna územního plánu zapracuje veškeré požadavky vyplývající pro správní území obce Chodouny z nadřazené dokumentace konkrétně z Aktualizace ZUR ÚK, návrh dokumentace bude ve vztahu k Aktualizaci PUR zdůvodněn

Tento úkol byl již uveden výše (viz). Úkol je splněn.

- změna nebude mít zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území

Změna řeší jen dílčí problematiku a rozlohou limitovanou plochu, a nemá významné dopady na ochranu a rozvoj území.

- navrhovanou změnou nejsou dotčeny krajinné prvky ani nemovitě kulturní památky

Změna ÚP se skutečně nedotýká nemovitých kulturních památek ani významných krajinných prvků.

- navrhovanou změnou budou prověřeny pozemky určené k plnění funkce lesa v zastavěném území obce Chodouny

V rámci úprav hranic zastavěného území byla zjištěna existence malé plochy lesa v zastavěném území využívaném jako plocha smíšená obytná. Formou návrhové plochy C14 je tento les navržen ke změně funkce.

- změna bude do územně plánovací dokumentace zapracována tak, aby nebyla zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje obce stanovené územním plánem.

Základní koncepce rozvoje obce a urbanistická koncepce zůstávají platné podle územního plánu a změnou ÚP se nemění.

e.2) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

Nebyl stanoven žádný požadavek na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.

e.3) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

-z nadřazené dokumentace vyplývá pro zpracování Návrhu Změny č.1 územního plánu Chodouny požadavek na vymezení veřejně prospěšné stavby koridoru E10b (1.A) pro dvojité vedení 400kV TR Vyškov – TR Babylon, u níž lze právo k pozemkům odejmout nebo omezit v souladu s ustanovením § 170 odst. 1, písm. a) a b) stavebního zákona

Veřejně prospěšná stavba koridoru je touto změnou ÚP vymezena.

e.4) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Vzhledem k povaze změny nejsou regulační plán, územní studie ani dohoda o parcelaci v zadání požadovány. Nicméně územní studie je nástrojem, který může řešit problém specifikovaný v územně analytických podkladech. Proto je požadována pro plochu v centru místní části Chodouny. Viz též příslušný text v kapitole 9.

e.5) případný požadavek na zpracování variant řešení

Varianty řešení se vzhledem k povaze změny nepožadují.

e.6) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zadání zde velmi podrobně specifikuje formální stránku zpracování změny ÚP (textová, grafická část, měřítko výkresů, formáty odevzdávaných dat, způsob vyhodnocení záborů půdního fondu atd.).

Požadavky budou plněny postupně v jednotlivých etapách zpracování změny a následného úplného znění územního plánu.

e.7) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Změnu č. 1 Územního plánu Chodouny není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Požadavky zadání obsaženého ve zprávě o uplatňování územního plánu jsou splněny.

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

Změna ÚP Chodouny neobsahuje žádnou záležitost nadmístního významu neřešenou v ZÚR ÚK.

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

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., přílohy č. 3 uvedené vyhlášky a metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96 a přizpůsobeno společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Zábor ve změně č. 1 ÚP Chodouny je následující:

Plochy pro výrobu a skladování (VS)

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	tř.	č. parcely	zast. úz.	zábor ZPF
L20	0,62 ha	orná půda	1.56.00	1	250/14 (k.ú. Lounky)	NE	0,03
			1.21.10	4	250/14 (k.ú. Lounky)	NE	0,15
Plochy výroby a skladování – v zastavěném území							0
Plochy výroby a skladování – v nezastavěném území							0,18
Plochy výroby a skladování celkem							0,18

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

Zábor zemědělského půdního fondu navržený změnou č. 1 územního plánu Chodouny je **0,18** hektarů, je mimo zastavěné území obce. Většina navržené lokality (0,44 ha) nepodléhá vyhodnocení záboru ZPF, neboť leží na druhu pozemku „ostatní“.

Zábor ZPF s 1. tř. ochrany činí pouhých cca 300 m², většinový zábor (0,15 ha) je na plochách se 4. tř. ochrany. Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě* – zde se vymezují nové zastavitelné plochy ve velmi limitované výměře proto, že v obci neexistují pozemky jiné vhodné a pro plánovanou funkci dostupné, na nichž by bylo možné záměr uskutečnit (§ 4 odst. 1). Je tedy nezbytné vymezit plochy nové na zemědělské půdě.

Vymezené plochy jen minimálně narušují organizaci ZPF, nenarušují hydrologické poměry a vůbec nezasahují do sítě účelových komunikací (§ 4 odst. 1 c). Odnímá se jen nejnútnejší plocha v rozsahu odpovídajícím budoucímu využití a v rozsahu vhodném z hlediska územního kontextu okolních ploch, vazeb na ostatní plochy, tedy především vazeb na stávající areál, který se tak rozšiřuje (§ 4 odst. 1 d).

Navržené řešení je z hlediska chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5), neboť rozšiřuje stávající areál, vybavený potřebnou dopravní i technickou infrastrukturou. Zakládání nového areálu, vymezení zastavitelných ploch na jiném místě by představovalo v konečném důsledku větší zábory ZPF, větší nároky na veřejný rozpočet (§ 19 odst. 1 písm. j stavebního zákona) a větší zásah do charakteru a hodnot území (písm. e tamtéž). Vzhledem k těmto skutečnostem a vzhledem k disproporcím v pilířích udržitelného rozvoje (slabý pilíř sociální, k němuž je areál pozitivním příspěvkem – pracovní místa v obci, zpracování zemědělských plodin v místě, tedy přidaná hodnota zůstává v obci), které je třeba instrumenty územního plánování řešit, zde veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu velmi malé rozlohy.

Navrhovaný zábor ZPF je v povodí Labe, v dílčím rozvodí Záhoreckého potoka (strouhy).

Navržená lokalita nenaruší vybudované závlahy.

Návrh územního systému ekologické stability není změnou č. 1 ÚP Chodouny dotčen.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu změny č. 1 územního plánu Chodouny dochází v minimální míře (cca 200 m²) pro lokalitu C14 na pozemku, který je sice veden v katastru nemovitostí jako lesní, nicméně reálně na dotčené části lesní porost není a je využíván jako zahrada přilehlého rodinného domu.

Návrh odnětí pozemků plnění funkcí lesa

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

<i>lokalita</i>	<i>celková plocha</i>	<i>funkční využití</i>	<i>č. parcely</i>	<i>zast. úz.</i>	<i>zábor PUPFL (v ha)</i>
C14	0,02 ha	plocha smíšená obytná	325/120 (k. ú. Chodouny)	ANO	0,02
Celkem zábor PUPFL					0,02

Navrhovaný zábor PUPFL je v dílčím rozvodí Labe.

Celková rekapitulace

Celková výměra rozvojových ploch	0,62 ha
Nepodléhá vyhodnocení (část lokality L20)	0,44 ha
Výměra ZPF podléhající vyhodnocení	0,18 ha
z toho uvnitř zastavěného území	0,00 ha

z toho výměra půd s 1. třídou ochrany	0,03 ha
z toho výměra půd se 4.-5. třídou ochrany	0,15 ha
Výměra záboru PUPFL	0,02 ha

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

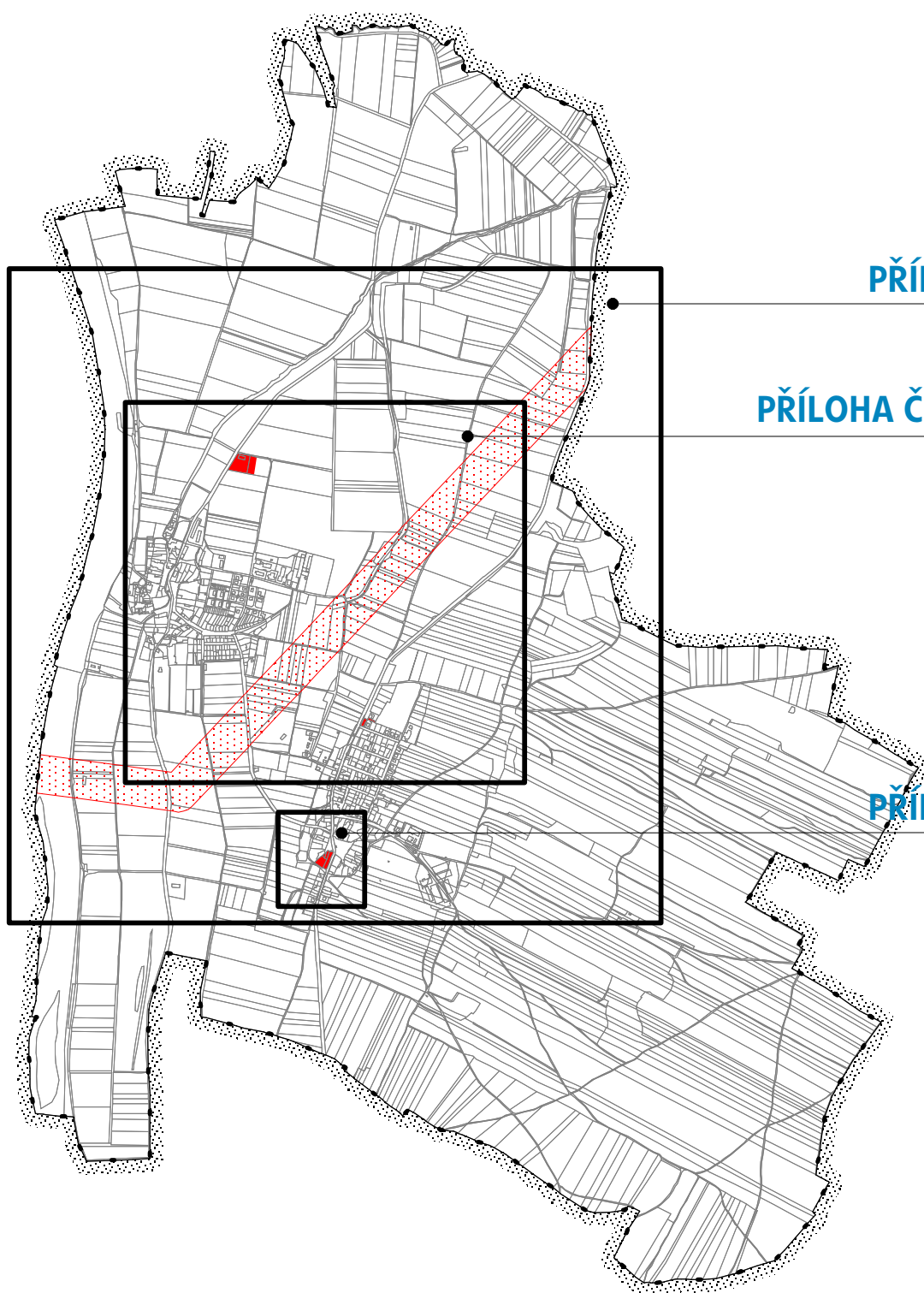
Námitky nebyly podány.

16. Vyhodnocení připomínek

Připomínky nebyly podány.

17. Srovnávací text s vyznačením změn

Text je uveden jako příloha č. 6.



PŘÍLOHA Č. 3

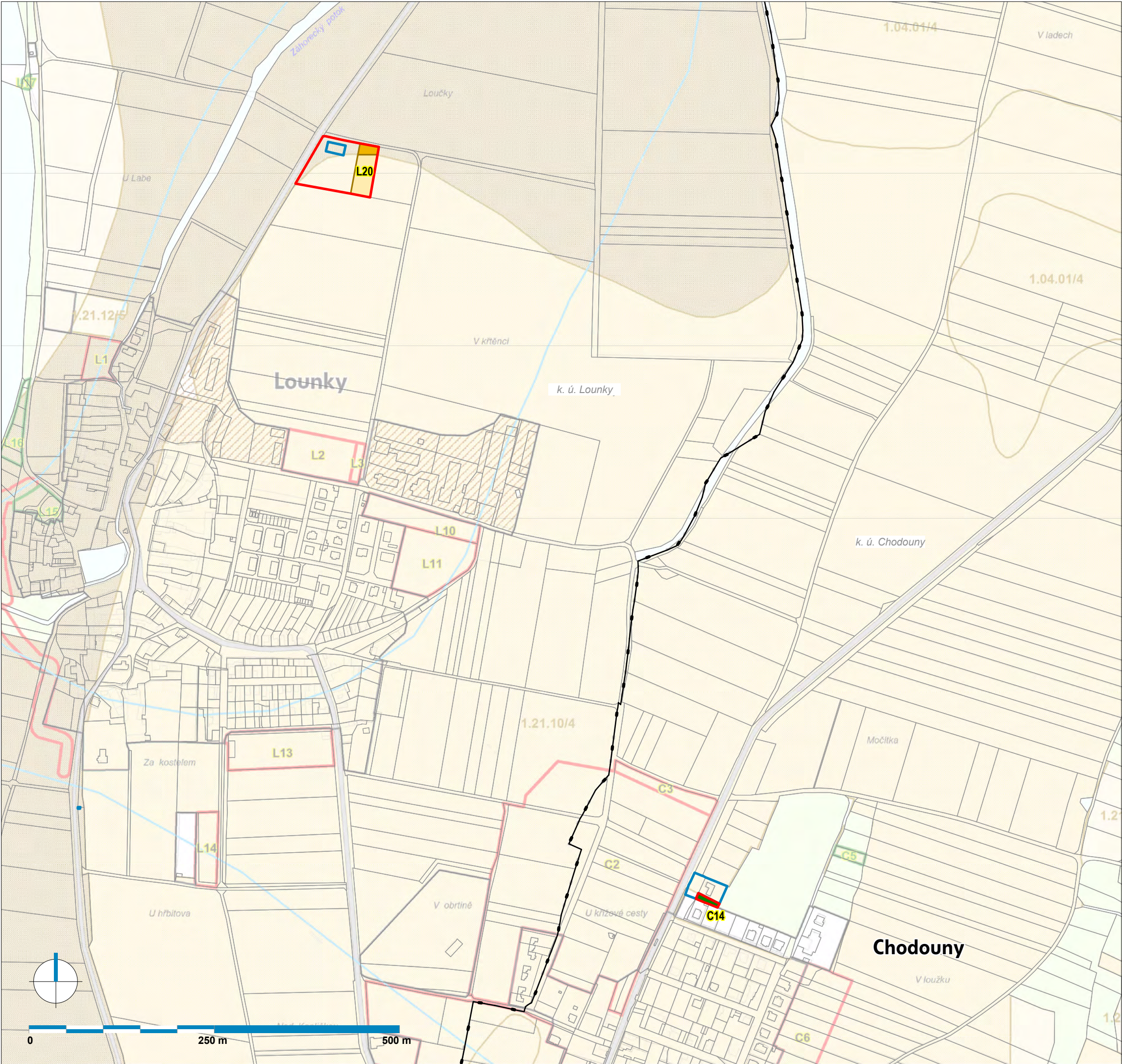
PŘÍLOHA Č. 1, 2, 4, 5

PŘÍLOHA Č. 1

Územní plán Chodouny změna č. 1

Vyznačení výřezů v přílohách

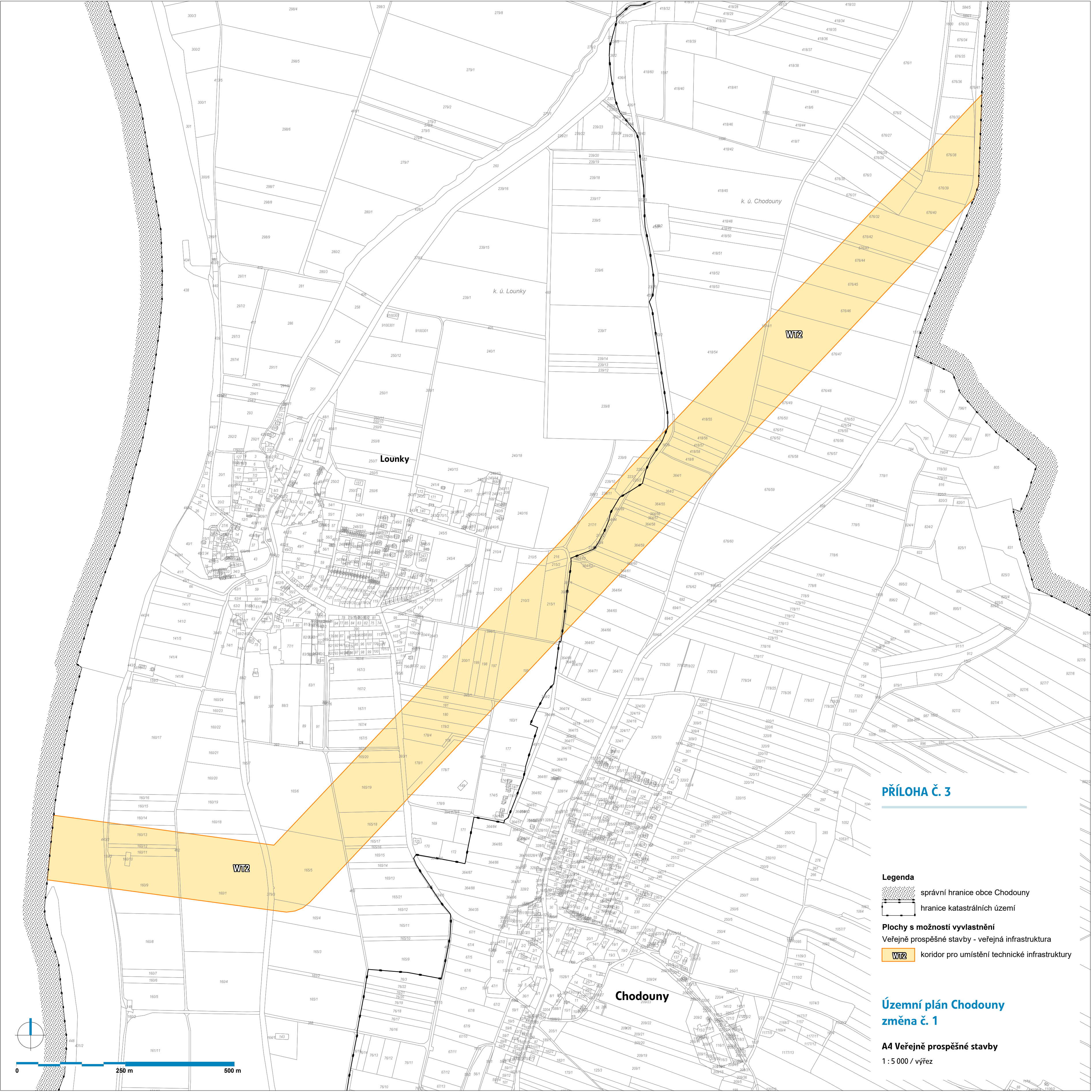
1 : 25 000



Legenda

- hranice katastrálních území
- doplnění zastavěného území
- zábory ve změně č. 1 ÚP Chodouny
- ZPF v 1. třídě ochrany
- ZPF v 4. třídě ochrany
- PUPFL

Územní plán Chodouny
změna č. 1



PŘÍLOHA Č. 3

- Legenda**
- správní hranice obce Chodouny
 - hranice katastrálních území
 - Plochy s možností vyvlastnění**
 - Veřejně prospěšné stavby - veřejná infrastruktura
 - koridor pro umístění technické infrastruktury

Územní plán Chodouny
změna č. 1

A4 Veřejně prospěšné stavby
1 : 5 000 / výřez



Legenda

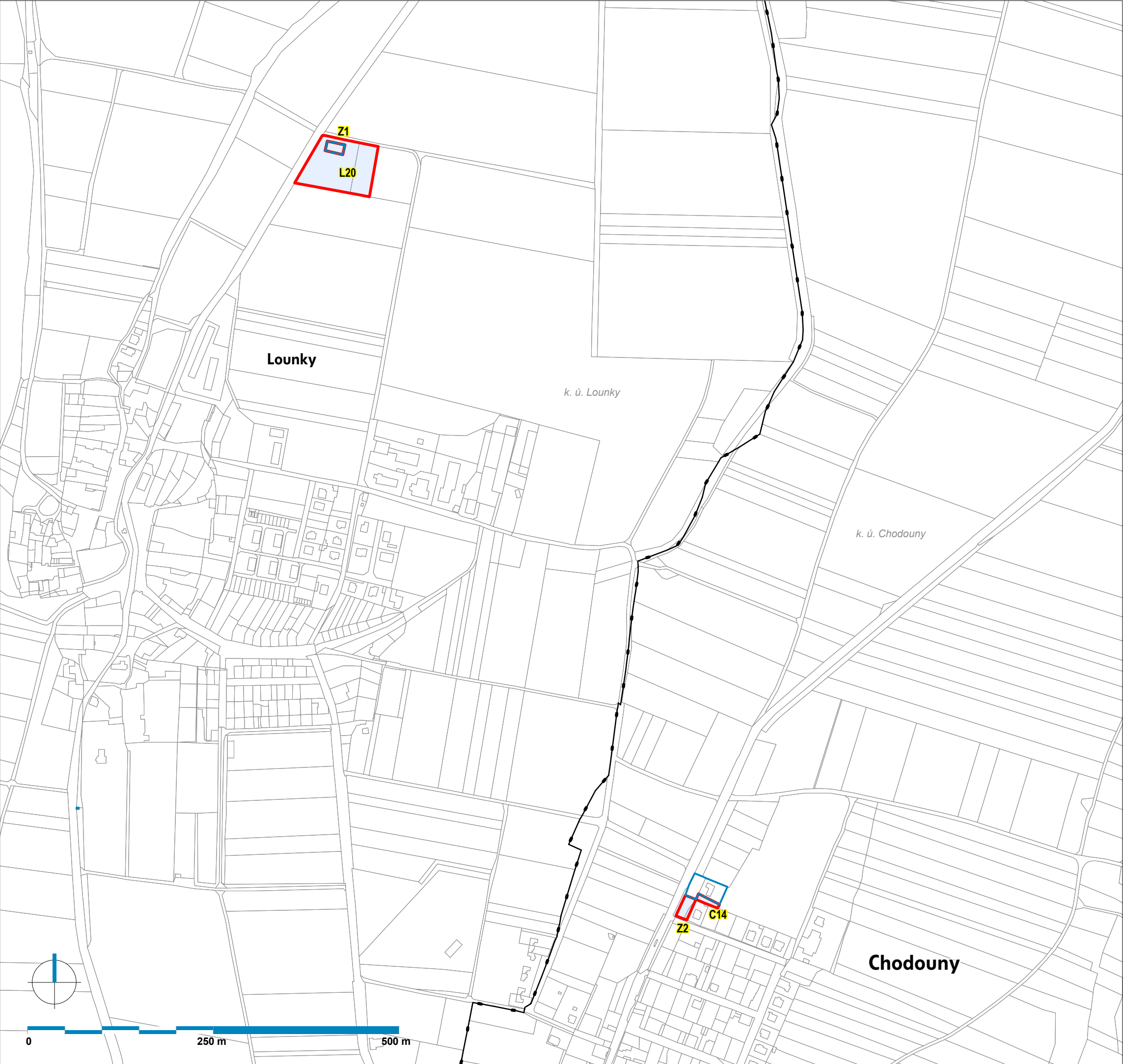
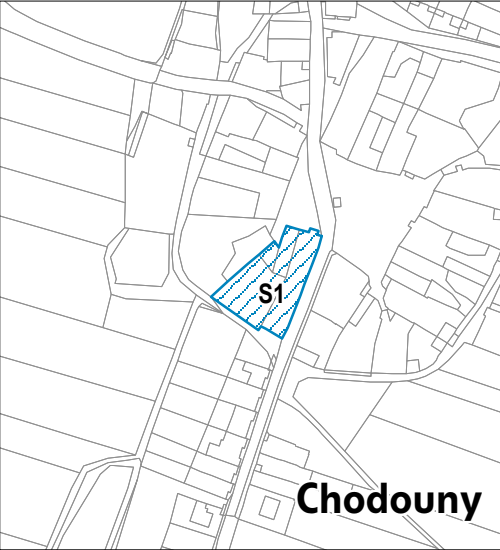
- hranice katastrálních území
- doplnění zastavěného území
- území řešené změnou č. 1 ÚP Chodouny

Plochy s rozdílným způsobem využití

stabilizované plochy	plochy změn	
SO	SO	plochy smíšené obytné
VS	VS	plochy výroby a skladování

Územní plán Chodouny
změna č. 1

A2 Hlavní výkres
1 : 5 000 / výřez



- Legenda**
- hranice katastrálních území
 - doplnění zastavěného území
 - území řešené změnou č. 1 ÚP Chodouny
 - plocha podmíněná zpracováním územní studie

Územní plán Chodouny
změna č. 1

A1 Výkres základního členění
1 : 5 000 / výřezy

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

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU CHODOUN

TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 44](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 44](#)
- A3. Urbanistická koncepce, včetně [urbanistické kompozice](#), vymezení [ploch s rozdílným způsobem využití](#), zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 55](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, [vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití](#) | [strana 109](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch [s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině](#) a stanovení podmínek pro ~~změny v~~ jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ~~ochranu~~ ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 1716](#)
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 2019](#)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 3029](#)
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona | [strana 3130](#)
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 3230](#)
- A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | [strana 3231](#)
- A11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, ~~pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~ | [strana 3231](#)

A12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | [strana 33~~34~~](#)

GRAFICKÁ ČÁST

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

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

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

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

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

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem. Bylo vymezeno k datu ~~16. 5. 2018~~ **31. 5. 2011**. Vychází z intravilánu zaznamenaného v katastrální mapě a při úpravě byly uplatněny požadavky stavebního zákona (§ 58). Je vymezeno několik dílčích zastavěných území.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce. Tento rozvoj se především týká části obce Chodouny (i když je tento rozvoj zčásti umístěn na katastrálním území Lounek, jež zabíhá až do těsného sousedství se zástavbou Chodoun). Určitý, limitovaný rozvoj je navrhován i v části Lounky. Urbanistická koncepce počítá s posílením vzájemných vazeb těchto dvou sídel, i když jejich absolutní propojení není z různých důvodů možné (např. bariéra elek-

trického vedení velmi vysokého napětí). Přesto tomuto „kontaktnímu“ území je přiznán speciální statut vyjádřený v regulativech.

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

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

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

Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice jsou vyjádřeny vymezením těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

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

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

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

Navrhované zastavitelné plochy

Chodouny

lokalita	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
C1 4,70 ha	SO – plochy smíšené obytné	1,71	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,66	zahrnuje místní komunikaci
	SO – plochy smíšené obytné	2,33	
C2 6,39 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,59	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,77	zahrnuje místní komunikaci
	SO – plochy smíšené obytné	1,66	
	SO – plochy smíšené obytné	3,37	
C3	PV – plochy veřejných prostranství	0,23	převaha zeleně s ochrannou funkcí
C4 0,76 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,18	zahrnuje místní komunikaci
	SO – plochy smíšené obytné	0,58	
C6 1,01 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,76	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,25	zahrnuje místní komunikaci
C7 0,55 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,43	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,12	
C8	SO – plochy smíšené obytné	0,29	
C9 0,41 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,40	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,01	rozšíření místní komunikace
C10 0,35 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,04	
	PV – plochy veřejných prostranství	0,31	rozšíření místní komunikace
C11	SO – plochy smíšené obytné	0,10	
C12	VS – plochy výroby a skladování	0,77	obecní kompostárna
C13	VS – plochy výroby a skladování	1,16	
C14	<u>SO – plochy smíšené obytné</u>	<u>0,02</u>	

Lounky

lokality	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha	upřesnění funkčního využití
L1	SO – plochy smíšené obytné	0,21	
L2	SO – plochy smíšené obytné	0,50	
0,52 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,02	rozšíření místní komunikace
L3	PV – plochy veřejných prostranství	0,06	převaha zeleně s ochrannou funkcí
L5	PV – plochy veřejných prostranství	0,09	
L6	SO – plochy smíšené obytné	0,31	
L7	SO – plochy smíšené obytné	0,24	
L8	PV – plochy veřejných prostranství	0,17	
L9	SO – plochy smíšené obytné	0,08	
L10	PV – plochy veřejných prostranství	0,43	převaha zeleně s ochrannou funkcí
L11	SO – plochy smíšené obytné	0,63	
0,73 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,10	rozšíření místní komunikace
L12	SO – plochy smíšené obytné	0,21	
L13	PV – plochy veřejných prostranství	0,12	rozšíření místní komunikace
0,73 ha	SO – plochy smíšené obytné	0,61	
L14	OH – plochy občanského vybavení – hřbitov	0,27	rozšíření hřbitova
0,30 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,03	vč. parkování před hřbitovem
L19	SO – plochy smíšené obytné	0,44	
0,47 ha	PV – plochy veřejných prostranství	0,03	obslužná komunikace
L20	VS – plochy výroby a skladování	0,59	rozšíření stávajícího areálu kolem zemědělské stavby

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

A3.c Vymezení ploch přestavby

Územní plán plochy přestavby nevymezuje.

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

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

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

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

Navrhované plochy zeleně

Chodouny

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

Lounky

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

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje tři druhy ploch občanského vybavení:

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

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

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

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

A4.b Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Vodní toky a plochy

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

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

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

Zásobování vodou

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

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

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

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

Kanalizace a čištění odpadních vod

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

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

Energetika a spoje

Energetika

Územím prochází trasa elektrického vedení velmi vysokého napětí 400 kV. Záměr na zdvojení vedení (Výškov–Babylon), zakotvený v PÚR ČR i ZÚR ÚK, je územním plánem vyjádřen vymezením a zpřesněním koridoru K o šířce 150 metrů. [Podmínky pro využití jsou stanoveny v kapitole A6.](#)

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

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

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

Veřejné osvětlení

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

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

Spoje

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

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

Nakládání s odpady

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

A4.c Dopravní infrastruktura

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

Silniční síť

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

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

Stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována. Nenavrhují se její úpravy. Průtahy silnic zastavěným územím obce vykazují místní problémy a závady (šíř-

kové poměry neumožňují například zřizování chodníků v celé trase průtahu), jejichž řešení vyžaduje podrobnější dokumentaci.

Místní komunikační síť

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

Chodouny

lokalita	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
C1	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	lokalita dopravně napojena na silnici III/24060 a na místní obslužnou komunikaci; součástí jsou další obslužné komunikace v rámci plochy SO, kategorie C a D (obytná zóna)
C2	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	lokalita dopravně napojena na silnici II/240 a na místní komunikace; součástí jsou stávající komunikace, další v rámci plochy SO, kategorie C a D (obytná zóna)
C4	PV – plochy veřejných prostranství SO – plochy smíšené obytné	jednotlivé pozemky v lokalitě dopravně napojeny na místní komunikaci (součást plochy PV), souběžnou se silnicí II/240
C6	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	místní komunikace v ploše PV zpřístupňuje pozemky a napojuje se na místní komunikační síť
C7	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	lokalita dopravně napojena na silnici III/24060
C8	SO – plochy smíšené obytné	lokalita dopravně napojena na stávající místní obslužnou komunikaci
C9	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	pozemky přístupné ze stávající místní komunikace – rozšířit a rekonstruovat
C10	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	pozemky přístupné ze stávající místní komunikace – rozšířit a rekonstruovat

lokality	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
C11	SO – plochy smíšené obytné	pozemek přístupný ze stávající místní komunikace – rozšířit a rekonstruovat
C12	VS – plochy výroby a skladování	přístup z účelové polní cesty
C13	VS – plochy výroby a skladování	přístup z účelové polní cesty
C14	<u>SO – plochy smíšené obytné</u>	<u>přístup ze stávající místní komunikace (součást plochy PV)</u>

Lounky

lokality	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
L1	SO – plochy smíšené obytné	přístup z místní obslužné komunikace od západu, procházející navrženou protipovodňovou zdí
L2 0,52 ha	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	pozemky přístupné z místní komunikace – nutné její rozšíření
L6	SO – plochy smíšené obytné	plocha přímo přístupná z místní komunikace
L7	SO – plochy smíšené obytné	plocha přímo přístupná z místní komunikace
L9	SO – plochy smíšené obytné	plocha přímo přístupná z místní komunikace
L11	SO – plochy smíšené obytné PV – plochy veřejných prostranství	plocha přístupná z místní komunikace (v ploše PV), nutné její rozšíření, v rámci plochy SO budou další MOK v kategorii D
L12	SO – plochy smíšené obytné	pozemek přístupný ze silnice III/24060
L13	PV – plochy veřejných prostranství SO – plochy smíšené obytné	zahrnuje rozšíření místní komunikace zahrnující zelený středový pás, možno zjednotřit
L14	OH – plochy občanského vybavení – hřbitov PV – plochy veřejných prostranství	hřbitov přístupný z místních obslužných komunikací, plocha zahrnuje plochy veřejných prostranství, kde nástupní prostor, zeleň, příp. parkování před hřbitovem
L15	ZV – plochy veřejné zeleně	plocha zahrnuje místní komunikace pro zpřístupnění okolních pozemků
L16	R – plochy rekreace	plocha přístupná z místní obslužné komunikace
L17	R – plochy rekreace	plocha přístupná z místní obslužné komunikace

lokalita	návrh funkčního využití lokality	dopravní přístup
L19	PV – plochy veřejných prostranství SO – plochy smíšené obytné	plocha přístupná ze silnice III. třídy, z místní obslužné komunikace a novou obslužnou komunikaci i zahrnuje
L20	VS – plochy výroby a skladování	plocha přístupná ze silnice III. třídy a z účelové komunikace

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

Účelové komunikace

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

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

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

Parkování a odstavování vozidel

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

Odstavování vozidel je většinou řešeno na pozemcích majitelů nemovitostí.

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

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

Autobusová doprava

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

Pěší a cyklistická doprava

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

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

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

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

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

Další druhy dopravy

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

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

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

A4.d Veřejná prostranství

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

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

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANU OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACI REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD-OBNĚ

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

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

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

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

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

A5.b Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES

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

Tok Labe je nadregionálním biokoridorem K10 s osami vodní a nivní, v úseku Chodoun k založení. Do nadregionálního biokoridoru je vloženo regionální biocentrum RBC 1256, které je přibližně polovinou

své plochy vymezeno k založení na správním území Chodoun. Na severních výbězcích území Chodoun probíhá podle ZÚR ÚK regionální biokoridor RBK 0005, rovněž k založení.

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

Lokální ÚSES

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

Biocentra

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

Biokoridory

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

Interakční prvky

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

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

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

A5.c Prostupnost krajiny

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

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

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

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

A5.e Rekreace

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

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

A5.f Dobývání nerostů

Na území obce Chodouny neprobíhá ani se neplánuje žádná těžba.

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

Stanovení podmínek pro využití ploch

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

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

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

~~Plochy smíšené obytné ————— SO~~

~~Plochy občanského vybavení ————— OV~~

~~Plochy občanského vybavení – sport ————— OS~~

~~Plochy občanského vybavení – hřbitov ————— OH~~

~~Plochy rekreace ————— R~~

~~Plochy veřejných prostranství ————— PV~~

~~Plochy veřejné zeleně ————— ZV~~

~~Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy ————— DS~~

~~Plochy technické infrastruktury ————— TI~~

~~Plochy technické infrastruktury (koridor VVN) ————— TIe~~

~~Plochy výroby a skladování ————— VS~~

~~Plochy vodní a vodohospodářské ————— W~~

~~Plochy zemědělské ————— NZ~~

~~Plochy zemědělské intenzivně využívané ————— NZi~~

~~Plochy lesní ————— NL~~

Plochy smíšené obytné / SO

■ Účel vymezení

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

■ Hlavní využití

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

■ Přípustné využití

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

■ Podmíněně přípustné využití pro plochu L19

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

■ Nepřípustné využití

Vše ostatní.

■ Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

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

Zastavitelné plochy:

C1, C2

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

C4

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

C6, C7, C8

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

C9, C10

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

C11

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

L1

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

L2

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

L6

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

L7, L9

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

L11

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

L12

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

L13

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

L19

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

Plochy občanského vybavení / OV

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

Bydlení jako doprovodné využití.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

- Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy občanského vybavení – sport/ OS

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

Pozemky staveb pro sport a tělovýchovu a rekreační aktivity.

- Přípustné využití

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

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

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy rekreace / R

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství / PV

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

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

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

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

- **Další podmínky využití**

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

Plochy veřejné zeleně / ZV

- **Účel vymezení**

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

- **Hlavní využití**

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

- **Přípustné využití**

Pozemky dopravní a technické infrastruktury.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

- **Účel vymezení**

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

- **Hlavní využití**

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

- **Přípustné využití**

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

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury / TI

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní infrastruktury.

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury – koridor VVN / Tle

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití:

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

- Přípustné využití:

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

- Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování / VS

- Účel vymezení

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

■ Hlavní využití

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

■ Přípustné využití

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

■ Nepřípustné využití

Velké větrné elektrárny a vše ostatní.

■ Další podmínky využití

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

■ Podmínky prostorového uspořádání

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

Pro plochu L20

(Pozn.: Za celkovou plochu pozemku se považuje plocha L20 včetně výměry stávající haly.)

Výška nové haly musí korespondovat s halou stávající a nesmí přesáhnout 9 metrů.

Intenzita využití pozemku vyjádřená zastavěnou plochou pozemku (budovami) se stanoví na 20 %.

Koeficient zeleně (podíl ploch zeleně na celkové výměře plochy) se stanoví na min. 20 %.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

■ Účel vymezení

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

■ Hlavní využití

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

■ Přípustné využití

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

- Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy zemědělské / NZ

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

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

- Nepřípustné využití

Vše ostatní, vč. těžby nerostů.

Plochy zemědělské s intenzivním využitím / NZi

- Účel vymezení

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

- Hlavní využití

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

- Přípustné využití

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

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní, vč. těžby nerostů.

- **Podmínky prostorového uspořádání**

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

Plochy lesní / NL

- **Účel vymezení**

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

- **Hlavní využití**

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

- **Přípustné využití**

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

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní, vč. těžby nerostů.

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

Podmínky prostorového uspořádání

Pro některé plochy s rozdílným způsobem využití, resp. v některých případech i pro konkrétní zastavitelné plochy jsou výše stanoveny základní prostorové regulativy. Obecně řečeno, prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámec, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro uspořádání ploch, tak pro objemové řešení staveb. V kontextu historické zástavby a v jiných specifických podmínkách mohou hrát roli i další parametry staveb (jako jsou barevnost, použité materiály atp., to vše už nad rámec řešení územním plánem).

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

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

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb

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

Dopravní infrastruktura

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

- **WD7 až WD10** – místní komunikace v k. ú. Chodouny
- **WD11** – účelová komunikace v k. ú. Chodouny

Technická infrastruktura

- **WT1** – trafostanice
- **WT2** – koridor pro dvojité vedení 400 kV

Vymezení veřejně prospěšných opatření

V územním plánu Chodoun se veřejně prospěšným opatřením vymezují:

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

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

Stavby ani opatření tohoto druhu se v Chodounech nevymezují.

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

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

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

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

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

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

Dále se vymezuje plocha S1, v níž je rozhodování o změnách v území také podmíněné zpracováním územní studie. Cílem studie je ověřit urbanistickou kompozici nové zástavby s ohledem na urbanistické a kompoziční parametry návsi (zejm. stanovit optimální stavební čáry), a to s ohledem na požadavky průjezdné dopravy (plynulost, bezpečnost atd.), která je výraznou funkcí ve veřejném prostranství, s níž plocha S1 sousedí.

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

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

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

Jako architektonicky a urbanisticky významné stavby se vymezují stavby hlavní v ploše S1 (vymezené v kapitole A10).

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

Textová část návrhu má ~~33~~31 stran.

Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy:

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