

Zpráva **o uplatňování územního plánu** **CHOŽOV** **Upravená po projednání s dotčenými orgány**

**dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ve znění platných předpisů**



Pořizovatel :

Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, oddělení územního plánování a památkové péče, Úřad územního plánování

Zpracoval:

Ing. Iva Makariusová

Určený zastupitel:

Miroslava Otoupalová

Obsah zprávy o uplatňování územního plánu Chožov v uplynulém období

Podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v úplném znění §15.

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu Chožov včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) Problémy k řešení v územním plánu Chožov vyplývající z územně analytických podkladů ORP Louny
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu Chožov s politikou územního rozvoje (PÚR) a její aktualizací č.1 (aPÚR) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace ZÚR ÚK..
- d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Chožov v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant požadováno
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud potřeba změny podstatně ovlivní koncepci územního plánu
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci, nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) Návrhy na aktualizaci ZÚR ÚK



Územní plán Chožov byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů na základě schváleného zadání. Územní plán byl vydán Zastupitelstvem obce Chožov formou „Opatření obecné povahy č. 1/2013“, účinnosti nabyl dne **2.12.2013** a je umístěn na webových stránkách

<http://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/chozov/>

Zpráva o uplatňování územního plánu (ÚP) Chožov je zpracována v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu Chožov, včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

a1) Vyhodnocení uplatňování ÚP

Správní území obce Chožov zahrnuje katastrální území Chožov o výměře 806,87 ha, Mnichovský Týnec o výměře 526,80 ha a Třtěno o výměře 795,00 ha. Celková rozloha území činí 2128,67 ha. Hranice zastavěného území obce Chožov a jeho dvou místních částí jsou vymezeny k 1.9.2012 a zahrnují 3 zastavěná území, Chožov 27, 804 ha, Mnichovský Týnec 17,0759 ha a Třtěno 16,543 ha. Hranice katastrálního území jsou nezměněny.

Přirozená vazba obce a jejích místních částí je na město Louny, které je administrativním centrem, nabídkou pracovních příležitostí a centrem vybaveností nadmístního významu v oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb.

Tradiční hlavní místní ekonomickou základnou je zemědělství, chov koní a drobná výroba.

Základní koncepce rozvoje obce Chožov a jejích místních částí je založena na posílení obytné funkce všech sídel, revitalizaci osídlení uvnitř zastavěného území a návrhu nových zastavitelných ploch pro funkci bydlení návazně na zastavěné území. Územní plán respektuje vesnický charakter sídel a historicky utvářená veřejná prostranství.

Podmínky v území, založené na funkčním využití všech sídel pro trvalé bydlení, stabilizaci a růstu počtu obyvatel, zkvalitnění a rozvoj trvalého bydlení se nemění. Je zachována půdorysná a prostorová koncepce sídel založených na zachování centrálních ploch veřejných prostranství se zástavbou vesnických staveb.

Přírodní hodnoty a krajinný ráz je územním plánem respektován. Do severozápadní části zasahuje nadregionální biocentrum NRBC 18 (Oblík, Raná), významné lokality systému NATURA 2000 (Oblík, Srdov, Brník, Křížové vršky, Malý vrch, Šibeník a přírodní památka Třtěnské stráně). Polovina řešeného území – severozápadní část je součástí CHKO České středohoří. Jako místa krajinného rázu jsou vymezeny plochy návsí všech tří sídel s charakteristickým uspořádáním obytných a hospodářských staveb.

Stavební činnost od doby vydání územního plánu probíhá především v zastavěném území sídel. Jsou prováděny modernizace bytového fondu, stavební úpravy stávajících staveb a zlepšení jejich obytného prostředí – přístavby, vestavby, změny využití staveb, doplnění a úpravy technické infrastruktury. Využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky územního plánu a urbanistické a architektonické hodnoty jsou realizací stavebních úprav respektovány.

Rozbor využití zastavitelných ploch

Nové plochy	funkce	plocha v ha	Počet RD - maximální	Katastrální území, orientace Základní členění
BV 1	§ 4 plochy bydlení – individuální- nevyužita	0,24	2-3 RD	Chožov, Jižní okraj zastavěného území (ZÚ) - dostavba proluky, zahrady
BV 2	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,24	2-3 RD	Chožov J v ZÚ dostavba proluky, zahrady
BV 3	§ 4 plochy bydlení – individuální – využita 1RD	0,12	1 RD	Chožov J proluka v ZÚ
BV 4	§ 4 plochy bydlení – individuální- nevyužita	0,12	1 RD	Chožov SV , proluka v ZÚ
BV 5	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,97	8-9 RD	Chožov V, zastavitelná plocha, navazuje na ZÚ

Nové plochy	funkce	plocha v ha	Počet RD - maximální	Katastrální území, orientace Základní členění
BV 6	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,44	5-6 RD	Chožov SZ – přestavbová plocha zahrádkářské kolonie Část v ZÚ , část mimo ZÚ
BV 7	§ 4 plochy bydlení – individuální – nevyužita, příprava pro 1 RD	2,49	20-22 RD	Chožov VZ, část na zahradách v ZÚ, část mimo ZÚ S – dostavba v ZÚ zastavitelná plocha
BV 9	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,08	1 RD	Třtěno Z – dostavba mimo ZÚ zastavitelná plocha
BV 10	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,08	1RD	Třtěno JV dostavba proluky v ZÚ
BV 11	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,29	2-3 RD	Třtěno SV mimo ZÚ
BV 12	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,22	2-3 ŘD	Třtěno JV, zahrada v ZÚ
BV 13	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,09	1 ŘD	Třtěno, S okraj zahrada mimo ZÚ
BV 14	§ 4 plochy bydlení – individuální - využita 1RD	0,11	1 ŘD	Třtěno, V okraj mimo ZÚ
BV 15	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,14	1 ŘD	Třtěno, J okraj mimo ZÚ
BV 16	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,09	1 ŘD	Mnichovský Týnec, centrum proluka v ZÚ,
BV 17	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,06	1 ŘD	Mnichovský Týnec, S okraj v ZÚ podmíněno vybudováním komunikace po severním okraji obcecentrum proluka v ZÚ,
BV 18	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,24	2-3 ŘD	Mnichovský Týnec, S okraj , zahrady, podmíněno DTTO BV 17
BV 19	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,73	6-7 ŘD	Mnichovský Týnec, SV okraj , po demolici bývalých statků, podmíněno DTTO BV 17
BV 20	§ 4 plochy bydlení – individuální - nevyužita	0,13	1-2 ŘD	Mnichovský Týnec, S okraj , mimo ZÚ, podmíněno DTTO BV 17
	Bydlení celkem	6,88		
O 1	§ 6 plochy občanského vybavení	0,16		Chožov, centrum rozšíření pro potřeby obecního úřadu
O 2	§ 6 plochy občanského vybavení	0,35		Mnichovský Týnec, J okraj, pro výstavbu myslivny
ZR1	§ 5 plochy rekreace	0,29		Třtěno, plocha pod hřbitovem, nezastavitelná, travnaté hřiště + prvky
ZR2	§ 5 plochy rekreace	0,77		Mnichovský Týnec, SV část sídla, po asanaci skládky - travnaté hřiště, pobytová louka pro společenské akce
V1	§ 11 plochy výroby a sklady - nevyužita	2,54		Mnichovský Týnec plocha přestavby bývalého kravína V

Nové plochy	funkce	plocha v ha	Počet RD - maximální	Katastrální území, orientace Základní členění
				– zastavitelná plocha
ZV 1–5	§ 7 plocha sídelní zeleně nevyužita	0,54		Chožov zeleň ochranná a izolační
ZV 6-9	§ 7 plocha sídelní zeleně nevyužita	0,90		Třtěno zeleň ochranná a izolační, LÚSES, zahrada
ZV 10-13	§ 7 plocha sídelní zeleně nevyužita	2,32		Mnichovský Týnec zeleň ochranná a izolační, plocha rekreace
	Nezastavitelná sídelní zeleň celkem	3,76		

- Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení činí 6,88 ha K datu vyhotovení Zprávy o uplatňování územního plánu Chožov byly zrealizovány 2 RD v zastavitelných plochách a v místní části Třtěno jsou zrealizovány 2 RD v zastavěném území po demolcích, v obci Chožov se připravuje stavba 1 RD v zastavitelné ploše je BV 7.

Rozbor veřejné infrastruktury

Koncepce infrastruktury, dopravní, technické a občanské vybavenosti stanovené územním plánem je respektována.

Pro obec Chožov a místní části jsou rozhodujícím dopravním prvkem průtahy silnic III. Třídy, které jsou v území stabilizované včetně napojení systému místních komunikací a jejich poloha se nemění. Územním plánem je navrženo rozšíření místních komunikací k rozvojovým plochám bydlení. Cestní síť v krajině využívá systém stávajících polních cest, navržený územním plánem k doplnění a vytvoření komplexní sítě cest pro zpřístupnění krajiny.

Územní plán vymezil koridor energetického vedení ER6 pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV TR Výškov – TR Babylon, podle aktualizace č.1 ZÚR ÚK je značen **E10b** a je řešen jako veřejně prospěšná stavba WT 14. Tranzitní koridor DVR1 pro vedení produktovodu CTR Nelahozevec – CTR Litvínov je územním plánem respektován.

Energetická koncepce obce je založena na dostupnosti elektřiny. Z vedení VN 22 kV, jsou napojeny stávající trafostanice. Nové trafostanice jsou navrženy pro lokalitu BV 7 Chožov a pro přestavbu výrobního areálu v Mnichovském Týnci.

Zásobování obce vodou je z vodojemu Chraberce a vodojemu Chožov a stávající vodovodní řady jsou pro stávající a novou výstavbu kapacitní.

Koncepce likvidace splaškových vod byla územním plánem navržena gravitační a tlaková oddílná kanalizace zakončená ČOV Chožov situovaná na jihovýchodním okraji obce s vypouštěním do Chožovského potoka. Na ČOV Chožov se počítá rovněž s napojením obce Chraberce. Odkanalizování obce Chožov a obou místních částí je zrealizováno.

Dešťové vody ze zpevněných ploch a komunikací jsou navrženy vypouštět do stávající jednotné kanalizace. Likvidace dešťových vod na pozemcích rodinných domů je navržena řešit v maximální míře likvidací vod v místě spadu vsakem nebo využitím pro zálivku.

Stávající občanské vybavení obce Chožov je soustředěno v plochách stávajícího zastavěného území a jeho rozsah odpovídá velikosti a potřebám obce. Nové plochy občanské vybavenosti se nenavrhují, jako podmíněčně vhodné pro její umístění lze využít plochy smíšené obytné. Veřejná prostranství, veřejná zeleň a místní komunikace jsou plochy nezastavitelné.

Využívání nezastavěného území je beze změny, v území jsou navrženy lokální prvky ÚSES

a.2) Udržitelný rozvoj území

V období od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Chožov nedošlo v území ke změnám podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a rozvoj obce nemá na udržitelný rozvoj území žádný negativní dopad.

Urbanistická struktura obce je zachována, krajina je nadále intenzivně zemědělsky využívána.

b) Problémy k řešení v územním plánu Chožov vyplývající z územně analytických podkladů ORP Louny

Územně analytické podklady ORP Louny upozorňují v území obce Chožov na problém

- Povrchové těžby kamene Chraberce a s tím spojenou zvýšenou hlučností, prašností a zvýšeným dopravním zatížením.
- ohrožení životního prostředí evidovanými kontaminovanými místy – skládky Chožov, Mnichovský Týnec a Třtěno
- vedení nadřazených energetických sítí VVN. Územním plánem je respektován koridor pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV Výškov-Babylon a koridor pro zkapacitnění produktovodu CTR Nelahozeves – CTR Litvínov
- dlouhodobé nevyužívání zemědělského areálu Mnichovský Týnec
- dlouhodobý pokles počtu obyvatel – územní plán navrhuje pro rozvoj a stabilizaci počtu obyvatel rozvojové plochy bydlení ve všech sídlech. Součástí ploch jsou pozemky ve vlastnictví soukromých osob. Obec nemá k dispozici vlastní pozemky, které by mohla zájemcům o výstavbu nabídnout a podpořit tak výstavbu a rozvoj sídel.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu Chožov s politikou územního rozvoje (PÚR) a její aktualizací č.1 (aPÚR) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace ZÚR ÚK..

c1). Soulad ÚP Chožov s aPÚR ČR

ÚP Chožov nabyl účinnosti 2.12.2013 a byl zpracován v souladu se ZÚR ÚK vydanými zastupitelstvem kraje dne 5.10.2011, č. usnesení 23/252/2011 s účinností od dne 20.10.2011. Územní plán svým řešením naplňoval priority a úkoly z vybraných kapitol ZÚR ÚK, které se vztahují k řešenému území, navazují a zpřesňují priority PÚR ČR.

Pro změnu č.1 ÚP Chožov jsou závazným podkladem ZÚR ÚK ve znění 1. aktualizace dále jen aZÚR ÚK, které nabyl účinnosti 20.5.2017. V odůvodnění změny budou priority a úkoly vyhodnoceny – podrobně stanoveno v bodě e) - Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP Chožov.

c2). Soulad ÚP Chožov se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. aktualizace ZÚR ÚK.

ÚP Chožov byl vydán v roce 2013 v souladu se ZÚR ÚK vydanými zastupitelstvem kraje dne 5.10.2011, č. usnesení 23/252/2011 s účinností od dne 20.10.2011. ÚP Chožov svým řešením respektoval priority a úkoly z vybraných kapitol ZÚR ÚK, které se vztahovaly k řešenému území a zpřesňovaly priority platné PÚR ČR.

Pro změnu č.1 ÚP Chožov jsou závazným podkladem ZÚR ÚK ve znění 1. aktualizace dále jen aZÚR ÚK, které nabyl účinnosti 20.5.2017. V odůvodnění změny budou priority a úkoly vyhodnoceny – podrobně stanoveno v bodě e) - Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP Chožov.

d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán Chožov byl zpracován na základě schváleného zadání s cílem zajištění stabilizace počtu obyvatel a jejího postupného nárůstu, vymezením zastavitelných ploch pro bydlení ve všech sídlech. V sídlech jsou vymezeny plochy stávajícího smíšeného bydlení vesnického charakteru, plochy rekreace, občanské vybavenosti, plochy veřejných prostranství pro sport a hřbitovy, plochy výroby a skladování a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro rozvoj smíšeného bydlení je vymezeno v řešených sídlech celkem 20 zastavitelných ploch, které zahrnují pozemky soukromých vlastníků. Využití většiny ploch je podmíněno souhlasem vlastníků k odprodeji pozemků a jejich zasíťování - vybudováním dopravního přístupu a inženýrských sítí. Obec Chožov nemá vlastní pozemky, které by mohla nabídnout zájemcům o výstavbu

Tabulkový přehled využití zastavitelných ploch v kap. a1) ukazuje, že k využívání zastavitelných ploch dochází omezeně, v obci Chožov byl zrealizován 1 RD na ploše BV 3 a v přípravě je stavba 1 RD na ploše BV 7. V místní části Třtěno je zrealizován 1 RD na ploše BV 14 a v zastavěném území 2 RD po demolcích hospodářských staveb a staveb pro bydlení ve špatném stavebně technickém stavu. V přípravě je výstavba 1 RD na zahradě v zastavěném území. Stavební činnost realizovaná v zastavěném území všech řešených sídel spočívá v modernizaci bytového fondu (přístavby, vestavby), stavebních úpravách stávajících obytných a hospodářských staveb a bývalých statků.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je v místní části Třtěno, ve které je zvýšený zájem o výstavbu a zastavitelné pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob, které nemají zájem na jejich odprodeji.

Na úseku technické infrastruktury byla provedena kanalizace ve všech sídlech výstavba nové ČOV Chožov a částečná kabelizace veřejného osvětlení a kabelizace NN.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Chožov v rozsahu zadání změny

Během projednávání rozpracované „Zprávy o uplatňování ÚP Chožov“ uplatnila obec Chožov požadavek na zpracování změny ÚP Chožov. Ve svém požadavku vycházela obec jak ze svých potřeb, tak z podnětu fyzických osob, kteří jsou vlastníky pozemků v katastrálním území Chožov a Třtěno.

POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŽOV

Příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Obsah zadání změny územního plánu

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území a jeho změn - urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny.

Zprávou o uplatňování ÚP Chožov je vyhodnoceno celé správní území obce Chožov spolu s místními částmi Mnichovský Týnec a Třtěno. **Změna č.1 územního plánu Chožov** bude respektovat jeden ze základních cílů vydaného územního plánu Chožov, tj. zastavení poklesu počtu obyvatel a jeho stabilizace v celém území, rozvoj všech sídel v souladu s jejich dochovanými urbanistickými a architektonickými hodnotami, se zachováním venkovského rázu a provázaností s tradiční strukturou zemědělské krajiny. Změnou bude respektována koncepce uspořádání krajiny stanovená vydaným Územním plánem Chožov a

územní systém ekologické stability. Podmínky v území a zásady základní koncepce rozvoje všech sídel jsou založeny na zachování, zkvalitnění a rozvoji trvalého bydlení, zachování zemědělské orientace sídel a respektování přírodních hodnot a krajinného rázu daného polohou území na jihozápadním okraji Chráněné krajinné oblasti České středohoří ve IV. zóně ochrany..

Základní urbanistická koncepce rozvoje sídel stanovená vydaným územním plánem a založená na dochovaném charakteru sídel, nebude změnou č.1 ÚP Chožov měněna.

Urbanistická koncepce změny

Důvody pro zpracování Změny č.1 ÚP Chožov

1. žádost vlastníka pozemku p.č. 726/48 v k.ú. Třtěno pro rozšíření zastavitelné plochy **BV11** pro bydlení – uvedený pozemek je pod jedním oplocením spolu s rodinným domem čp. 17 na stavebním pozemku p.č. 112 bezprostředně navazujícím. Na pozemku p.č. 726/48 byla stavebním úřadem povolena v rozporu s územním plánem a zrealizovaná stavba dvougaráže, která přímo navazuje na rodinný dům čp. 17 Třtěno.

2. žádost obce Chožov prověřit pozemky p.č. 562/20, 562/1 a části p.č. 562/21 v k.ú. Třtěno, pro rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení. Pozemky navazují na zastavitelnou plochu BV 14, na které byl zrealizován nový RD, lze je dopravně napojit na průjezdnou komunikaci III/2491 a na stávající kapacitní technickou infrastrukturu

Návrh změny prověří a posoudí reálnost obou požadavků na rozšíření zastavitelných ploch v místní části Třtěno ve prospěch vesnického bydlení. Návrhem budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a zábor zemědělského půdního fondu bude odůvodněn.

3. žádost vlastníka zahrady, pozemky p.č. 42/5 a 43/8 v k.ú. Chožov, podpořená obcí Chožov o zahrnutí zahrad přímo navazujících na zastavěné území, zaplacených a dlouhodobě využívaných pro rekreační zahrádkářskou činnost do zastavěného území. Žádost o přehodnocení a rozšíření regulačních podmínek v zahradách a zahrádkářských koloniích **ZS** pro možnost výstavby trvalých rekreačních staveb do 30 m² podle podmínek Správy CHKO České Středohoří pro zajištění ochrany krajinného rázu.

Po projednání s AOPK bylo dohodnuto že plochy zahrad situovaných na severozápadním okraji zastavěného území a v návaznosti na zastavitelnou plochu BV6, budou vymezeny jako zastavitelná plocha individuální rekreace OR1. Hlavním cílem řešení bude odstranění starých černých staveb a umožnění výstavby nových rekreačních staveb do 30 m². Regulační podmínky pro stavby – výška 1,5 nadzemního podlaží, výška staveb 5,5 m , sklon střech 25 – 35°, orientace střešního hřebene podél svahu.

4. žádost obce o doplnění podmínek v plochách veřejných prostranství o umožnění výstavby krytých přístřešků a pergol pro pořádání tradičních kulturních akcí

5. žádost obce o prověření pozemků p.č. 983/1 v k.ú. Chožov a části p.č. 533/1 v k.ú. Mnichovský Týnec pro zřízení manipulační plochy pro vytvoření oploceného sběrného místa pro ukládání biologického odpadu a umístění staveništní buňky pro obsluhu. Rozsah oploceného sběrného místa se předpokládá cca 0,5 ha.

6. žádost vlastníka pozemku, p.č. 685/2 v k.ú. Chožov o jeho zahrnutí do zastavitelné plochy BV 7, změna bude spočívat ve změně plochy ZV 2 (plocha veřejného prostranství) na

plochu BV 7 (bydlení).

Rozbor využití zastavitelných ploch v územním plánu Chožov ukazuje, jak dochází k využívání jednotlivých zastavitelných ploch. Stavební činnost v celém území je realizována převážně v zastavěném území a spočívá v modernizaci bytového fondu, jsou realizovány stavební úpravy stávajících obytných a hospodářských staveb. Na úseku technické infrastruktury byla realizována koncepce likvidace splaškových vod pro celé území - gravitační a tlaková oddílná kanalizace zakončená ČOV Chožov situovaná na jihovýchodním okraji obce s vypouštěním do Chožovského potoka.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.

Návrh zastavitelných ploch a podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území, podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a potřeby obyvatel v území.

Cílem změny bude prověřit možnost rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení vesnického charakteru v k. ú. Třtěno a rozšíření ploch v Chožově. Pro nové zastavitelné plochy budou platit podmínky pro hlavní, přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné funkční využití a regulační podmínky prostorového uspořádání, stanovené vydaným územním plánem. Cílem bude ochránit podmínky krajinného rázu s ohledem na polohu části pozemků na území CHKO České Středohoří a pozemků navazujících na jeho hranici. Změnou nedojde k výraznému narušení kompaktní zástavby východního okraje místní části Třtěno. Výstavba bude realizována v návaznosti na zastavěné území s napojením na průjezdní komunikaci a napojením na stávající technickou infrastrukturu.

Změnou budou přehodnoceny regulační podmínky stanovené ÚP Chožov pro plochy individuální rekreace stávající a nově navržené na zahradách .

Změnou bude prověřena možnost funkčního využití pozemků p.č. 983/1 v k.ú. Chožov a části p.č. 533/1 v k.ú. Mnichovský Týnec pro zřízení manipulační plochy a oploceného sběrného místa pro ukládání biologického odpadu a umístění staveništní buňky pro obsluhu.

V plochách veřejných prostranství v zastavěném území všech sídel budou stanoveny podmínky pro umístění a výstavbu krytých přístřešků a pergol pro pořádání tradičních kulturních akcí

Koncepce veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená územním plánem Chožov nebude změnou měněna. Komunikační systém je stabilizovaný a využívá v území průtahy silnic třetí třídy, na které jsou v jednotlivých sídlech navázány stávající a nově navrhované místní komunikace. Územním plánem je navržena obnova účelových zemědělských cest doplněných doprovodnou zelení.

Změna územního plánu nebude vyžadovat změnu koncepce technické infrastruktury v oblasti vodního hospodářství a energetiky navržené územním plánem Chožov. Změnou navrhované zastavitelné plochy budou napojeny na stávající komunikace a kapacitní technickou infrastrukturu.

Koncepce uspořádání krajiny a prověření možných změn

Územní plán Chožov respektuje všechny plochy podléhající ochraně přírody a krajiny a veškeré prvky stávající krajinné zeleně. Část území je ve IV. zóně CHKO České středohoří, do území zasahuje EVL systému NATURA 2000 – „Oblík, Srdov, Brník“ a „Křížové vršky,

Malý vrch, Šibeník“ a součástí území je přírodní památka „Třtěnské stráně“.

Systém ekologické stability krajiny je v územním plánu zastoupen prvky nadregionálními a lokálními. Do katastrálního území Mnichovský Týnec zasahuje nadregionální biocentrum. NRBK 18 (Oblík, Raná). Funkční lokální biocentra v území jsou propojena zčásti funkčními a zčásti navrženými lokálními biokoridory, které jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Změnou nebudou plochy podléhající ochraně přírody a prvky ÚSES dotčeny. Výstavbou v navržených zastavitelných plochách nebude narušen krajinný ráz území, které leží na hranici CHKO České středohoří. **Změnou bude respektována koncepce uspořádání krajiny stanovená vydaným Územním plánem Chožov.**

Změna bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a pro navrhovanou novou výstavbu bude zpracováno vyhodnocení trvalého záboru zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením vyhlášky č. 13/1994 Sb. a Metodického pokynu MŽP z 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území.

Ve změně č.1 územního plánu Chožov budou vymezeny:

- **Hranice zastavěného území bude aktualizována** ve všech sídlech a vymezena dle skutečného stavu v území zjištěného k datu zpracování změny v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona. Přehodnocením možnosti zahrnutí oplocených zahrad přímo navazujících na zastavěné území sídel bude hranice zastavěného území upravena.

- Změna územního plánu bude respektovat stávající urbanistickou strukturu všech sídel a v lokalitách řešených změnou vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanoví podmínky funkčního využití.

- Pro umísťování staveb v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.) budou přehodnoceny podmínky stanovené v platném územním plánu. Jako podmíněčně přípustné budou navrženy stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, stavby pro zemědělství spojené s prvovýrobní činností (pasevní ohradníky, přístřešky pro zvířata, včelíny), stavby pro lesnictví (krmelce, posedy), stavby pro vodní hospodářství ((studny, stavby protierozních opatření) a stavby pro účely ochrany přírody a krajiny CHKO České středohoří.

- V zastavěném a nezastavěném území a v zastavitelných plochách budou přehodnoceny podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití. Budou přehodnoceny podmínky pro hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné funkční využití a základní podmínky plošného a prostorového uspořádání, intenzity zastavitelnosti pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Budou posouzeny podmínky v plochách **ZS** stanovené ÚP Chožov pro plochy soukromých zahrad a zahrádkářské kolonie.

b) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR ČR) a územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR ÚK) a širších územních vztahů

Soulad ÚP Chožov s PÚR ČR

Závazným podkladem pro ÚP Chožov byla PÚR ČR schválená usnesením vlády ČR č. 929 a pro jeho změnu je podkladem PÚR ČR v aktualizovaném znění (aPÚR ČR), schválená usnes. č. 276 VČR ze dne 15.4.2015.

Území obce se nachází mimo rozvojové oblasti, osy a specifické oblasti vymezené v aPÚR. ÚP Chožov respektuje vybrané republikové priority požadující zachování a rozvoj civilizačních a kulturních hodnot, urbanistické a architektonické dědictví týkající se ochrany

přírody a jejího přirozeného využívání, zachování venkovských oblastí, ochrany životního prostředí a historických hodnot.

Čl. (14), (14a) – ÚP Chožov svým řešením chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vytváří podmínky pro zvyšování jejich kvality, zachovává stávající urbanistickou strukturu řešených sídel, doplňuje ji o nové zastavitelné plochy umožňující přirozený rozvoj se zaměřením na ochranu a obnovu krajiny intenzivně zemědělsky využívané. V ÚP je návrhem zastavitelných ploch řešena stabilizace osídlení, rozvoj bydlení a obnovu výroby. ÚP podporuje rozvoj primárního sektoru, chrání kvalitní zemědělskou půdu a nenarušuje ekologickou funkci krajiny.

Čl. (16), (16a) – způsob využití území vytváří podmínky pro komplexní a koordinovaný rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, výroby, zemědělství a rekreace.

Čl. (17,18,19) – ÚP Chožov navrhuje obnovu zaniklého zemědělského areálu, podporuje rozvoj malých sídel a hospodárně využívá zastavěné území.

Čl. (20), (20a) – ÚP respektuje charakter krajiny, biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí. Urbanistická koncepce navazuje na koncepci uspořádání krajiny, rozsah zastavitelných ploch respektuje okolní krajinu a nenarušuje migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy. ÚP navrhuje obnovu polních cest a do krajiny doplňuje lokální systémy ekologické stability území ÚSES.

Čl. (22) – rozvoj cestovního ruchu je podporován obnovou propojení sídel Mnichovský Týnec – Třtěno a doplněním cestní sítě v krajině

Čl. (25) – územní plán splňuje podmínky pro zadržování a využívání dešťových vod v území, návrhem zasakování nebo zadržováním dešťových vod na vlastních pozemcích RD, jsou navrženy 2 plochy pro vodní nádrže Chožov a Koštice

Čl. (27), (28) – územní plán vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury a vytváří podmínky pro účinný systém dopravy

Čl. (30) – v ÚP je řešena technická infrastruktura v souladu s územně technickými možnostmi obce

ÚP Chožov respektuje a vymezuje energetické koridory a dálkovody.

Čl. (149) **E10** pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV v trase **Výškov-Babylon** pro zvýšení spolehlivosti systému v oblasti severních Čech. Koridor je vymezen v šíři 200m.

Čl. (162) **DV1** koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba v úseku **CTR Nelahozeves – Litvínov** pro zabezpečení přepravy ropy. Koridor je vymezen v šíři 300m.

Změnou č.1 ÚP Chožov budou výše uvedené priority respektovány a odůvodněny.

Soulad ÚP Chožov se ZÚR ÚK

ÚP Chožov nabyl účinnosti 2.12.2013 a byl zpracován v souladu se ZÚR ÚK vydanými zastupitelstvem kraje dne 5.10.2011, č. usnesení 23/252/2011 s účinností od dne 20.10.2011. Územní plán svým řešením naplňoval priority a úkoly z vybraných kapitol ZÚR ÚK, které se vztahují k řešenému území, navazují a zpřesňují priority PÚR ČR.

Pro změnu č.1 ÚP Chožov jsou závazným podkladem ZÚR ÚK ve znění 1. aktualizace dále jen aZÚR ÚK, které nabyly účinnosti 20.5.2017. V odůvodnění změny budou priority a úkoly vyhodnoceny.

Správní území obce Chožov není součástí žádné rozvojové oblasti nadmístního významu a ani rozvojové osy nadmístního významu a ani žádné specifické oblasti nadmístního významu dle aZÚR ÚK.

Územní plán respektuje vybrané základní priority Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které navazují a zpřesňují priority aPÚR ČR.

Kap. 1. Priority územního plánování ÚK pro zajištění udržitelného rozvoje území :

(1,2,4,) ÚP vytváří svým řešením vyvážený vztah hospodářského rozvoje sídel, životního prostředí a sociální soudržnosti obyvatel. Stanovuje podmínky udržitelného rozvoje a podmínky pro zlepšení stavu životního prostředí.

(5) Do severozápadní části zasahuje nadregionální biocentrum NRBC 18 (Oblík, Raná), významné lokality systému NATURA 2000 (Oblík, Srdov, Brník, Křížové vršky, Malý vrch, Šibeník a přírodní památka Třtěnské stráně). Polovina řešeného území – západní část je součástí CHKO České středohoří. Územním plánem nejsou v této části navrhovány žádné změny využití, které by mohly mít negativní vliv na ochranu a celistvost chráněného území. V řešeném území je prioritou ochrana přírodních a krajinných hodnot.

(6,8) ÚP posiluje význam vodních toků a navrhuje jejich revitalizaci. Návrhem přestavbové plochy pro výrobu jsou vytvořeny podmínky pro transformaci ekonomické základny.

(11) V ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro stabilizaci a revitalizaci stávajících výrobních areálů.

(14) ÚP respektuje využívání zemědělské půdy způsobem charakteristickým pro území obce (orná půda) a zábohy zemědělské půdy jsou převážně na půdách nižších tříd ochrany. ÚP usiluje o redukci dobývacího prostoru a CHLÚ Chraberce. V ÚP je navržena soustava lokálních ÚSES.

(19) V ÚP je stabilizovaná dopravní síť, zastavitelné plochy jsou řešeny napojením na síť místních komunikací obce.

(25, 27) ÚP respektuje, vymezuje a zpřesňuje koridor **E10b (1.A)** TR Výškov – TR Babylon. . Koridor je vymezen v šíři 200m a řešen jako veřejně prospěšná stavba. Koridor DVR1 pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba v úseku **CTR Nelahozeves – Litvínov** pro zabezpečení přepravy ropy je vymezen v šíři 300m a územním plánem bude respektován..

(29) ÚP nevymezuje samostatně žádné plochy pro rozvoj obnovitelných energetických zdrojů (FVE, VTE).

(30) (31) V území je řešena problematika koncepce zásobování pitnou vodou i systém odvádění a čištění odpadních vod napojením na novou společnou ČOV Chožov pro všechna řešená sídla.

(34, 40) ÚP podporuje rozvoj sídla a zachovává jeho stávající charakter. ÚP vytváří předpoklady pro posílení partnerství mezi obcemi nabídkou možností bydlení, výroby, služeb a rekreace.

(36) ÚP doplňuje stávající síť cyklostezek a turistických cest v krajině.

(41, 42,) ÚP podporuje péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce, charakteristické typickou venkovskou krajinou, památkovou, historickou a urbanistickou hodnotou sídla. ÚP podporuje vytváření optimální věkové struktury obyvatel nabídkou ploch pro výstavbu rodinných domů napojených na kapacitní veřejnou infrastrukturu.

(44) celé území spadá do zájmového území Armády ČR – ochranné pásmo radaru Lažany a část do ochranného pásma Letiště Panenský Týnec – bude doplněno do textu a grafiky při pořizování změny ÚP.

(45) ÚP respektuje nadmístní vedení energetických sítí a produktovodů.

(47) Vydáním ÚP byl splněn požadavek na pokrytí území aktuální územně plánovací dokumentací.

Kap. 4. Vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury a územních rezerv nadmístního významu

4.3.1. Elektroenergetika

ÚP respektuje a upřesňuje energetický koridor **E10b (1.A)** který je určen pro **dvojitě vedení 400 kV, v úseku TR Výškov - hranice ÚK – (TR Babylon)**. Koridor je vymezen v šíři 200m pro veřejně prospěšnou stavbu. **Ve změně bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba pro energetiku.**

4.3.3 Dálkovody

ÚP respektuje a zpřesňuje koridor **DV1** zdvojení potrubí k ropovodu Družba v úseku CTR Nelahozeves – CTR Litvínov. Koridor je v ÚP Chožov vymezen v šíři 300m po projednání s MERO a.s. a je sledován jako územní rezerva **DVR1**.

V návrhu ÚP Chožov je respektován a zpřesněn **NRBC 18 Oblík, Raná**

Kap. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

ÚP Chožov respektuje přírodní hodnoty území kraje. Do severozápadní části zasahuje nadregionální biocentrum NRBC 18 (Oblík, Raná) rozlohou 60,36 ha tj. cca 6% celkové rozlohy biocentra. Respektovány jsou prvky soustav chráněných jako významné lokality systému NATURA 2000 - Oblík, Srdov, Brník, Křížové vršky, Malý vrch, Šibeník a přírodní památka Třtenské stráně. Polovina řešeného území – západní část je součástí IV. Zóny ochrany CHKO České středohoří.

Jako místa krajinného rázu jsou vymezeny plochy návsi všech tří sídel s charakteristickým uspořádáním obytných a hospodářských staveb. ÚP respektuje kulturní hodnoty, které představují nemovité kulturní památky, struktura zachovalých návsi s historicky hodnotnými stavbami vesnického charakteru, zachovalá veřejná prostranství, typické vesnické domy a dvě hospodářské usedlosti, statek Chožov a Hüttichův statek Třtěno.

Územním plánem jsou plněny vybrané úkoly územního plánování. Ochrana hodnot přírodního a krajinného prostředí je územním plánem preferována. Předpokládá se postupné snižování zatížení území těžebními aktivitami kamenolomu Chraberce a rekultivací krajiny postižené těžbou. Územním plánem jsou podporovány tradiční formy zemědělství, jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších zemědělských půd, návrhem obnovy cestní sítě je zvýšena prostupnost zemědělské krajiny. Pro zadržení vody v krajině je územním plánem navržena likvidace dešťových vod vsakem na vlastním pozemku a podél komunikací vsakovacími příkopy.

Kap. 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Správní území obce Chožov je součástí krajinného celku **KC CHKO České středohoří – Lounské středohoří (5b)**. Cílové charakteristiky představují v řešeném území krajinu unikátních přírodních hodnot a krajinu venkovskou se zchovalými typickými znaky. ÚP Chožov svým řešením naplňuje dílčí kroky k naplnění cílových charakteristik krajiny. Pro zachování hodnot je stanoven plán péče o CHKO, který podporuje vhodné tradiční formy zemědělství. K obnově ekologické stability krajiny navrhuje ÚP lokální prvky ÚSES – biokoridory a biocentra, při zachování zemědělské orientace sídla. Pro stabilizaci venkovského osídlení vymezuje ÚP zastavitelné plochy bydlení ve všech sídlech s cílem zachování krajinného rázu. V území je respektován dobývací prostor č. 700266 Chraberce – povrchový lom se stávající těžbou kamene, který zasahuje do k.ú. Mnichovský Týnec

Kap. 7, 8 Vymezení VPS, požadavky nadmístního významu

Územní plán respektuje a upřesňuje koridory pro veřejně prospěšné stavby energetiky **DVR1** rezervu pro koridor zdvojení potrubí k ropovodu Družba v úseku CTR Nelahozeves – CTR Litvínov a **E10b (1.A)** koridor pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Výškov - hranice ÚK – (TR Babylon). Stavba E10b(1.A) bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro energetiku.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů Ústeckého kraje a ORP Louny

S ohledem na rozsah Změny č. 1 ÚP Chožov budou jako podklad využit platný územní plán Chožov a nebudou prováděny doplňující průzkumy a rozbor. Změna č. 1 ÚP Chožov bude respektovat veškeré limity využití území, které se území řešené změnou přímo dotýkají.

Celé území spadá do zájmového území Armády ČR – ochranné pásmo radaru Lažany a část do ochranného pásma Letiště Panenský Týnec – oba limity budou doplněny do textu a grafiky změny ÚP Chožov.

d) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Nové plochy a koridory územních rezerv nebudou změnou č.1 ÚP Chožov vymezovány.

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, u kterých bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změnou ÚP Chožov bude vymezena veřejně prospěšná stavba pro koridor energetické stavby, zdvojení vedení 400 kV pro stavbu TR Výškov – TR Babylon.

f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní studie ani regulační plán nebudou požadovány.

g) Požadavek na zpracování konceptu a požadavku na zpracování variant

Zpracování variant ani konceptu nebude požadováno.

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

Správní území obce Chožov není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy nadmístního významu dle aZÚR ÚK – požadavky nebudou změnou vyhodnocovány.

i) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pořizovatel nepředpokládá, že ze strany dotčeného orgánu bude vyžadováno vyhodnocení změny na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů změny ÚP na ŽP – SEA.

j) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud potřeba změny výrazně ovlivní koncepci územního plánu

Základní koncepce územního plánu Chožov se nemění, pořízení nového ÚP se nepředpokládá.

k) Návrhy na aktualizaci ZÚR ÚK.

Požadavky na aktualizaci ZÚR Ústeckého kraje se neuplatňují

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 ÚP Chožov a jeho odůvodnění.

Návrh změny a jeho odůvodnění bude zpracován na podkladu katastrální mapy, digitálně ve formátu ESRI v souřadnicovém systému S-JTSK a předán na CD a v tištěné verzi, návrh pro projednání podle § 50 ve 2 vyhotoveních a výsledný návrh ve 4 vyhotoveních.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Chožov za uplynulé období od jeho vydání byl ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Pro seznámení veřejnosti byl návrh zprávy zveřejněn na veřejných deskách obce Chožov a Městského úřadu v Lounech a na webových stránkách Úřadu územního plánování Louny - <http://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/porizovane-uzemne-planovaci-dokumentace/>.

Závěr

Návrh Zprávy, doplněný a upravený na základě projednání s dotčenými orgány, bude pořizovatelem předložen Zastupitelstvu obce Chožov k projednání dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.

Za pořizovatele: Ing. Iva Makariusová

Louny dne: 01.06.2018

Určený zastupitel: Miroslava Otoupalová

Chožov dne: 25.06.2018

Schváleno Zastupitelstvem obce Chožov usnes. č. 886/2018 dne:

16.08.2018

Schváleno pořízení změny č.1 ÚP Chožov

Určený zastupitel – Miroslava Otoupalová