

Zadání Změny č. 2 ÚP Chožov

schválené zastupitelstvem obce pod usn. č. 525/2026 dne 29. 9. 2026

vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé území Obce Chožov, tedy k.ú. Chožov, Mnichovský Týnec a Třtěno.

popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Zadání změny obsahuje řadu dílčích změn, které budou dále číslovány.

- **změna č. 2.1**

Převod ÚP Chožov do jednotného standardu

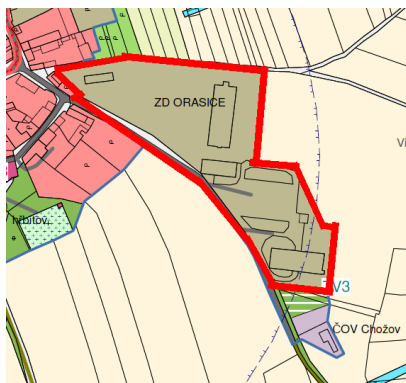
Účel: Povinnost daná právními předpisy.

- **změna č. 2.2**

Transformační plocha po zemědělském areálu v Chožově

Dílčí změna prověří záměr vlastníka bývalého zemědělského areálu se zázemím, přiléhajícího k zastavěnému území sídla Chožov, k změně plochy s RZV. Bude tedy prověřena transformace vymezeného území červenou obrysovou čarou dle přiloženého obrázku ze stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělské areály na transformační plochu pro možnost smíšeného obytného území. Vzhledem k velikosti plochy se předpokládá min. povinnost zpracování územní studie, spíše však regulačního plánu.

Účel: Řešení využití brownfieldu po zemědělském areálu.



- **změna č. 2.3**

Plochy soukromých zahrad a zahrádkářské kolonie ZS – úpravy

Dílčí změna prověří opodstatněnost vymezení plochy ZS v územním plánu, zvláště v zastavěném území. Na základě převodu do standardu bude automaticky plocha rozdělena na dvě funkční plochy. Projektant prověří stav pozemků, zastavěné pozemky převede do ploch pro bydlení.

Účel: Standardizace specificky vymezené plochy, úprava vymezení dle skutečnosti v území

- **změna č. 2.4**

Úprava ÚSES

Dílčí změna upraví návrh ÚSES dle aktuálních podkladů.

Účel: Aktualizace ÚSES.

- **změna č. 2.5**

Úprava podmínek využití území v územním plánu

Dílčí změna prověří úpravu podmínek využití území, jako např. max. počet byt. jednotek v rodinném domě, minimální výměru zastavitelných pozemků, počet parkovacích míst na vlastním pozemku, stanovení podmínek pro umístění dvojdomů a řadových domů apod. Může dojít k aktualizaci stanovení procent zastavění, resp. min. ozelenění apod.

Součástí může být i přehodnocení, kde uplatnit povinnost zpracování podrobnějších dokumentací. Změna může obsahovat prvky regulačního plánu.

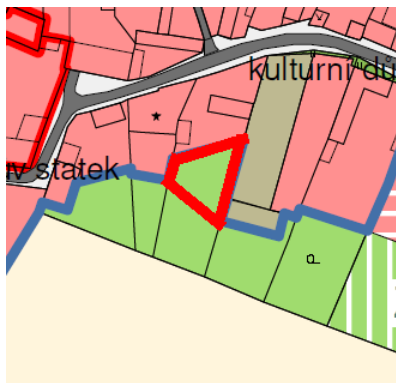
Účel: Potřeba aktualizace regulačních prvků na základě zkušeností s naplňováním územního plánu. Zároveň bude zvážena možnost uplatnění podrobnějších podmínek prostorového uspořádání, náležitých podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulační plán).

- **změna č. 2.6**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení v Třtěně

Dílčí změna prověří novou zastavitelnou plochu pro bydlení na části p.p.č. 408/8 v k.ú. Třtěno z nezastavitelné plochy soukromých zahrad a zahrádkářské kolonie ZS.

Účel: Rozšíření plochy bydlení urbanistickým zarovnáním hranice sídla.



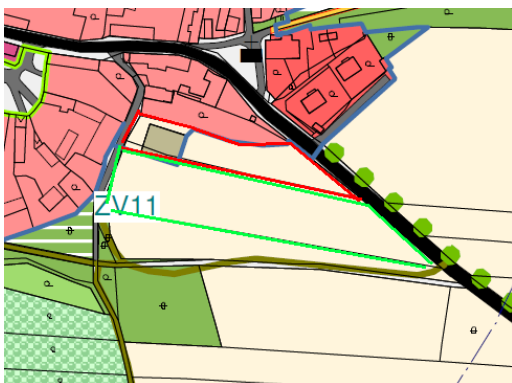
- **změna č. 2.7**

Nová plocha pro bydlení a pro soukromé zahrady v Mnichovském Týnci

Dílčí změna prověří změnu z plochy zemědělské – orná půda na plochu pro bydlení na st.p.č. 114 a 115 a p.p.č. 439/4 (návrh – červený obrys) a na plochu soukromé zahrady a zahrádkářské kolonie ZS (stav – zelený obrys) na p.p.č. 439/2 a 439/5, vše k.ú. Mnichovský Týnec. Pozemky jsou již mnoho let oplocené a využívají se jako produkční soukromá zahrada. Na pozemku je i plechová stavba, jako technické zázemí pro tuto obhospodařovanou plochu.

Pozemek p.č. 439/1, který je mezi obecní cestou a výše uvedenými pozemky je také veden jako orná půda. Návrh prověří změnu na zelen – návrh.

Účel: Rozšíření nabídky zastavitelných ploch pro bydlení a úprava ÚP dle skutečnosti.

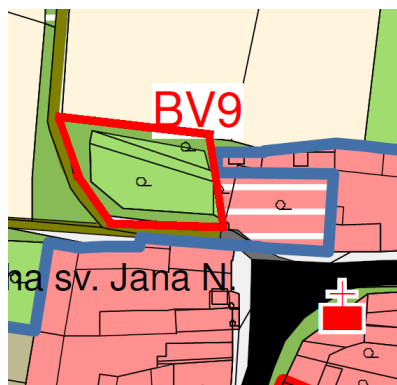


- **změna č. 2.8**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení v Třtění

Dílčí změna prověří změnu z ploch soukromých zahrad a zahrádkářských kolonií na plochy pro bydlení. Jedná se o p.p.č. 3/8, 3/7, 3/6 a 3/3.

Účel: rozšíření nabídky zastavitelných ploch pro bydlení.



- **změna č. 2.9**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení v proluce v Mnichovském Týnci

Dílčí změna prověří zastavitelnou plochu pro bydlení v proluce na části p.p.č. 1486/20 k.ú. Mnichovský Týnec, o výměře kolem 1.500 m² pro 1 rodinný dům, viz obrázek.

Účel: Zastavění proluky



- **změna č. 2.10**

Parkovací stání pro zemědělskou techniku v Mnichovském Týnci

Dílčí změna prověří zastavitelnou plochu, která umožní zastřešené parkovací stání pro zemědělskou techniku pro obhospodařované polnosti na části p.p.č. 1486/22 k.ú. Mnichovský Týnec o ploše do 90 m².

Účel: Podpora rozvoje podnikatelské činnosti v zemědělství

- **změna č. 2.11**

Plocha pro kapličku v místě bývalého smírčího kříže

Dílčí změna prověří zastavitelnou plochu, která umožní výstavbu kapličky na upomínku historických událostí spojených se smírčím křížem, který byl z místa odcizen. Plocha o velikosti do 20 m² bude umístěna na p.p.č. 1486/26 k.ú. Mnichovský Týnec v blízkosti historické cesty, dnes cyklostezky (p.p.č. 1746 k.ú. Mnichovský Týnec).

Účel: Obnova drobných sakrálních staveb v krajině

- **změna č. 2.12**

Parkovací stání pro zemědělskou techniku v Chožově

Dílčí změna prověří zastavitelnou plochu, která umožní zastřešené parkovací stání pro zemědělskou techniku pro obhospodařované polnosti na části p.p.č. 240/8 k.ú. Chožov o ploše do 60 m².

Účel: Podpora místních drobných zemědělců

- **změna č. 2.13**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení v Chožově

Dílčí změna prověří novou zastavitelnou plochu, na p.p.č. 645 a 751/45 k.ú. Chožov.

Účel: rozšíření nabídky zastavitelných ploch pro bydlení



- **změna č. 2.14**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení v Třtěně

Dílčí změna prověří změnu ze zastavitelné plochy pro veřejnou a ochrannou zeleň na zastavitelnou plochu pro bydlení, na p.p.č. 418/6 k.ú. Třtěno.

Účel: rozšíření nabídky zastavitelných ploch pro bydlení



- **změna č. 2.15**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení v Třtěně

Dílčí změna prověří změnu ze nezastavitelného území, plochy zemědělské-orná půda na zastavitelnou plochu pro bydlení, na p.p.č. 726/46 k.ú. Třtěno.

Účel: rozšíření nabídky zastavitelných ploch pro bydlení



- **změna č. 2.16**

Vypuštění některých zastavitelných ploch z důvodu dlouhodobého nevyužití a nízké pravděpodobnosti zastavění

Dílčí změna prověří vypuštění některých zastavitelných ploch. Projektant prověří všechny zastavitelné plochy a jejich aktuálnost potřeby vymezení pro zastavění, konkrétně se mimo jiné zaměří na: BV5, 6 a 7 v Chožově, BV14, 14a a 15 v Třtěně a BV19 a 20 v Mnichovském Týnci.

Účel: Aktualizace reálných potřeb zastavitelných ploch

- **změna č. 2.17**

Aktualizace stavu v území + oprava případných chyb

Dílčí změna aktualizuje stav v území. Příkladem je např. p.p.č. 1250/3 k.ú. Mnichovský Týnec, kdy se jedná o pozemek pod oplocením k rodinnému domu č.p. 71, ale v ÚP je veden jako plocha veřejné a ochranné zeleně.

Účel: Aktualizace stavu území

- Obsahem změny bude také prověření a případná aktualizace hranice zastavěného území. Bude použita aktuální katastrální mapa. Obsahem změny budou případné opravy nalezených formálních nedostatků a vnitřních nesouladů platného ÚP. Obsahem změny mohou být i další aktualizace, vyplývající z již provedených změn v území, z vydaných správních rozhodnutí, ze změn právních předpisů, ze změn limitů využití území, z právních judikátů v oblasti územního plánování a stavebního řádu a z aktualizací a změn nadřazených dokumentací.

Účel: Dosažení souladu s nadřazenými dokumentacemi, oprava nalezených chyb s cílem jednoznačného výkladu územního plánu, úprava ploch s RZV.

- Změna může obsahovat prvky regulačního plánu.

požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Zástupce pořizovatele nepředpokládá nutnost zpracování posouzení vlivu změny na prvky soustavy Natura 2000, ani zpracování posouzení vlivu změny na životní prostředí.

Zástupce pořizovatele tudíž nepředpokládá, že bude nutné zpracovat posouzení vlivu změny na udržitelný rozvoj území.

To potvrdily i dotčené orgány, když:

– AOPK SCHKO České středohoří ve stanovisku č.j. SR/1414/UL/2026-5 ze dne 8. září 2026 vyloučil významný vliv Změny na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (natura 2000).

– KÚÚK OŽPZ ve stanovisku č.j. KUUK/166299/2026/ZPZ/Sik ze dne 14. září 2026 neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení Změny na životní prostředí (tzv. SEA) a vyloučil významný vliv Změny na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).

Z toho důvodu se nebude pořizovat ani vyhodnocení vlivu Změny na udržitelný rozvoj území.

Zpracoval: Bc. Jaromír Trtík, zástupce pořizovatele, s pověřeným zastupitelem Jaroslavem Koubkem.