

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu **CHOŽOV** v uplynulém období

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:

Miroslav Kačírek
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.

Zásady 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 návší 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

Nové plochy	funkce	plocha v ha	Počet RD - maximální	Katastrální území, orientace Základní členění
V1	§ 11 plochy výroby a sklady - nevyužita	2,54		Mnichovský Týnec plocha přestavby bývalého kravína V – 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 a tranzitní koridor DVR1 pro vedení produktovodu CTR Nelahozevec – CTR Litvínov.

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

Závazným podkladem pro ÚP Chožov je aPÚR ČR, schválená usnes. č. 276 VČR 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 umístování 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.

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.

Nyní jsou závazným podkladem pro ÚP Chožov ZÚR ÚK ve znění 1. aktualizace dále jen aZÚR ÚK, které nabyly účinnosti 20.5.2017.

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 představové 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 zábory 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.

(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 ces 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.

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**.

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 Třtěnské 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 nemovitě 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.

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 zachovalými 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 dvojitě vedení 400 kV, v úseku TR Výškov - hranice ÚK – (TR Babylon).

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 demolicích 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 n požadavek na zpracování změny ÚP Chožov. Ve svém požadavku vycházela obec jak ze svých potřeb, tak z podnětu fyzické osoby, která je vlastníkem pozemků v katastrálním území Třtěno.

Změna bude zaměřena na :

- 1) prověření pozemku p.č. 726/48 v k.ú. Třtěno spadající do CHKO ČS pro rozšíření zastavitelných ploch 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. 426/48 byla stavebním úřadem povolena v rozporu s územním plánem a zrealizovaná stavba dvougaráže, která přímo navazuje na rodinný dům čp. 17 Třtěno.
- 2) prověření pozemků p.č. 562/20, 562/1 a části p.č. 562/21 v k.ú. Třtěno, pro rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení (pozemky jsou mimo území spadající do CHKO ČS). Pozemky navazují na zastavitelnou plochu BV 14, na které byl zrealizován nový RD, jsou

dopravně napojené na komunikaci III/2491 a na stávající kapacitní technickou infrastrukturu

- 3) rozšíření regulačních podmínek v zahrádkářských koloniích ZS pro možnost výstavby rekreačních staveb do 30 m²
- 4) doplnění ploch s rozdílným způsobem využitím o plochy veřejných prostranství ve všech sídlech a stanovení podmínek pro podmínečně přípustné využití ploch a umožnění výstavby krycích přístřešků a pergol pro pořádání tradičních občasných akcí
- 5) 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.

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je vyžadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí

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

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.

Varianty řešení návrhu změny nebudou zpracovány.

h) 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.

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Požadavky se neuplatňují.

j) Návrhy na aktualizaci ZÚR ÚK.

Požadavky na aktualizaci ZÚR Ústeckého kraje se neuplatňují.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Chožov za uplynulé období od jeho vydání bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení Zastupitelstvu obce Chožov projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Pro seznámení veřejnosti bude 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: 24.1.2018

Určený zastupitel: Miroslava Otoupalová

Chožov dne: 28.2.2018