

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALANY

**NÁVRH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ
K VYDÁNÍ**

10/2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 1 ÚP ŽALANY	
Změnu č. 1 Územního plánu Žalany vydalo	Zastupitelstvo obce Žalany
Pořadové číslo poslední změny	1.
Datum nabytí účinnosti	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Zdeňka Táborská pověřená výkonem územně plánovacích činností podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy
Otisk úředního razítka	Podpis

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Žalany
Pražská 93
417 63 Žalany

zastoupený ve věcech smluvních Jindřichem Moukou, starostou obce Žalany
ve věcech týkajících se pořizování Změny č.1 ÚP Žalany určenou zastupitelkou
pro územní plán Ing. arch. Dianou Juračkovou

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořizování Změny č. 1 ÚP Žalany podle § 24 odst. 1
zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

PROJEKTANT:

Ing. arch. Pavel Ponča
ČKA 1056

OBEC ŽALANY

V Žalanech dne 9. 11. 2021

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALANY

Zastupitelstvo obce Žalany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 stavebního zákona a za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává formou opatření obecné povahy

na základě usnesení zastupitelstva č. 65/2021 ze dne 9. 11. 2021 tuto

Změnu č. 1 Územního plánu Žalany.

Územní plán Žalany, vydaný Zastupitelstvem obce Žalany formou opatření obecné povahy č. 1/2009, č.j.: 357/2009 ze dne 12. 11. 2009 na základě usnesení č. 87/2009 ze dne 12. 11. 2009, který nabyl účinnosti dne 28. 11. 2009 se mění takto:

Změny jsou vyznačeny červeně.

OBSAH

NÁVRH

a)	Vymezení zastavěného území	5
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c)	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	7
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.	8
f)	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 umístování 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)	8
g)	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	12
h)	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 § 8 katastrálního zákona	13
i)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	13
j)	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	13
k)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	14
l)	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části	14

ODŮVODNĚNÍ

a)	Postup při pořízení Změny č. 1	15
b)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu z hlediska koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	177
c)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	299
d)	Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů	29
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	30
f)	Vyhodnocení splnění zadání (pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu)	31
g)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	344
h)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	40
i)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	41
j)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	41
k)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	41
l)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dle Vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu) a pozemky určené k plnění funkce lesa	41
m)	Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	466
n)	Vyhodnocení připomínek	59
o)	Text s vyznačením změn	64
p)	Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části	65

a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno Změnou č. 1 k datu 30. 10. 2020.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V kapitole se ruší a doplňují části textu:

~~Mimo zastavěné území jsou situovány lokality č.18 – území smíšené obytné navazující na navrhovanou lokalitu v ÚPO Bžany.~~

~~Plocha pro občanskou vybavenost je situována do prostoru mezi silnicemi I/8, II/258 a trať.~~

Řešené území okrajově protíná ~~trasa~~ územní rezerva pro vysokorychlostní trať – VR 1.

Charakter nové zástavby (tzn. např. objemové řešení staveb, způsob zastřešení, použité materiály) by se měl co nejvíce přizpůsobit charakteru původní zástavby a krajiny. Podmínky ochrany krajinného rázu na území CHKO České středohoří nejsou s orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. ~~proto je požadováno zpracování urbanistických studií pro rozsáhlé celky nové zástavby ve vazbě na sídlo a krajinu.~~

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

V prvním odstavci se ruší věta:

~~Vně kompaktní zástavbu je navrhovaná lokalita pro podnikání – č.18, plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu.~~

Ve výčtu ploch veřejné zeleně se ruší:

- ~~• Úprava před dřevozpracujícím podnikem~~

Tabulka NÁVRH NOVÝCH PLOCH se upravuje takto:

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	čistá v. /m ² /	RD	limity
Funkce bydlení - BV					
Z5a1.et.	u nádraží	3,55	35479	20	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol. úz.
Z5b2.et.	dtto	5,66	56635	40	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol. úz.
Z4,P4	mezi křižovatkou a tratí	1,01	10110	10	OP sil., žel., STL plyn, podd.úz.
	Celkem u nádraží			69 70	
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3703	4- 3	OP silnice, podd. úz.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	14520	10	Podd. úz.
7c1.et.	- naproti škole	2,06	20606	18	STL plyn, podd. úz.

Z7c2.et.	- naproti škole	2,05	20543	12	STL plyn, podd. úz.
Z7d	–sever	0,85	8579	2	OP sil., STL plyn, podd. úz.
	Celkem severozápad			43	
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2382	2	VN, vodovod, CHKO, podd.úz.
P10	Bývalá škola	0,29	2900	1	VN, CHKO, podd.úz.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	15804	12	
P12	Starosedly – u viad. I/8	0,17	1788	1	OP žel., CHKO
Z14a	Starosedly–JZ–nad tratí	1,19	11878	7	OP žel., CHKO
Z,P14b	dtto 2 – pod tratí	2,99	29968	20	OP žel., CHKO
Z14c	dtto 3 - u silnice I/8	1,72	17237	12	VVN, OP sil., vodovod, CHKO
Z23	Pod býv. areálem JZD	0,17	1669	1	VN
	Celkem Starosedly- východ			55 56	
	CELKEM ŽALANY			158 169	
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	8074	3	VVN, OP sil., CHKO, podd.úz., pěší–D6
Z15c	Lelov - jihozápad	1,34	13446	12	CHKO, horní 1/3 pozemku bude zařazena jako veřejná zeleň (Z22).
Z15d	Lelov severovýchod	2,05	20470	18	VVN, OP vod.zdrojů, CHKO, pěší–D6. Umístění RD bude výše po svahu, níže zahrady, pro postupný přechod volné krajiny do zástavby.
P23	Lelov střed	0,64	6442	3	CHKO – IV.zóna, VN+OP
	CELKEM LELOV			33	
Další funkce					
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14	21399		OP žel., sil.,VN, podd.úz.
Z4,P4	mezi křižovatkou a tratí obč.-vybavenost–OV	1,18	11762		OP sil., žel., STL plyn, podd.úz.
P9	Bydlení + podnikání - SO	1,64	16369	2	VN, telek.kabel, CHKO, podd.úz.
P13	Areál bývalé JZD - SO	4,94	49367	10	CHKO, podd.úz.
Z16	Zeleň izolační - ZO	1,03	10324		OP přírodních léčivých zdrojů,
Z17	Zeleň veřejná - ZV	0,09	912		OP přírodních léčivých zdrojů,
Z18	U Bžan – bydl.+podn.–SO	2,35	23528		OP sil.
Z20	Zahrady - zz	0,36	3649		OP sil.
Z21	Zeleň veřejná - ZV	0,55	5531		
Z22	Zeleň veřejná - ZV	0,77	7714		
D1	MK mezi Z5a a Z5b	0,13	1325		
D2	MK mezi Z7c a P7c	0,33	3322		
D5	MK k Z15d	0,12	1230		
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d	0,06	605		
D7	MK k lok. Z7a,b	0,08	753		

Ruší se část kapitoly:

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Do 2. etapy výstavby je zařazena lokalita č.Z5b – možná výstavba po naplnění lokality č. Z5a a lokalita č. Z7c – možná výstavba až po naplnění lokality č. P7c.

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	čistá v. /m ² /	RD	limity
Funkce bydlení – BV					

Z5a1.et.	u nádraží	3,55	35479	20	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
Z5b2.et.	dtto	5,66	56635	40	OP sil, železnice, OP přírodních léčivých zdrojů, poddol.úz.
P7c1.et.	-naproti škole	2,05	20543	18	STL plyn, poddol.úz.
Z7c2.et.	-naproti škole	2,06	20606	12	STL plyn, poddol.úz.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Část kapitoly **Silniční síť** se upravuje takto:

Na katastru obce Žalany je zastoupena kategorie silnic I. II. a III. třídy. Silnice I. třídy I/8 je v návrhu převedena do kategorie silnic II. třídy jako II/608 a to v souvislosti s dokončením dálnice D8. **kteřá je ve fázi výstavby.**

Síť místních komunikací se doplňuje o:

- Možnost pěšího propojení chodníkem Rtyň – Žalany.

Část kapitoly **Plochy železniční dopravy** se upravuje takto:

Samostatné plochy a objekty železniční dopravy nejsou v územním plánu navrženy. Na území obce zasahuje v její okrajové východní části **územní rezerva pro vysokorychlostní trať VR 1. Trať Územní rezerva je vymezena koridorem v šíři 600 m. 2x300 m. a je v souladu s PÚR ČR a je územně chráněn jako veřejně prospěšné opatření.**

Část kapitoly **Pěší turistické trasy, cyklotrasy** se doplňuje takto:

V územním plánu nejsou nové pěší turistické trasy navrženy, stávající zůstávají zachovány. V řešeném prostoru obce nejsou navrženy cyklistické trasy.

V lokalitě č. 15b a 15d resp. mezi nimi je navržen chodník – D6.

Předpokládá se realizace polních cest dle schválených KPÚ v k.ú. Žalany (2008) - Plánu společných zařízení.

Část kapitoly **Vodní hospodářství** se doplňuje takto:

Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokalit bude zajištěno novými navrhovanými vodovodními řady napojeným na stávající vodovodní řady. Zdrojem pitné vody bude vodojem Žalany **a vodojem v Lelově.**

Odkanalizování

Splaškové odpadní vody budou odváděny obecním kanalizačním systémem až do **obecní čistírny splaškových odpadních vod v Žalanech.** Odpadní vody nekomunálního charakteru **(tzn. ze zemědělské a průmyslové výroby)** nemohou být do této kanalizace zaústěny.

V Černčicích **ani v Lelově** neexistuje žádný kanalizační systém. **a vzhledem k výše uvedenému se neuvažuje ani s jeho výstavbou.** V Lelově se uvažuje s výstavbou kanalizace s napojením do ČOV Žalany. U nových staveb, kde není možnost napojení na veřejnou

kanalizaci, jsou jednotlivé žumpy a domovní ČOV přípustné pouze pro jednotlivé samostatné stavby (1 rodinný dům). U nové zástavby obytných celků soustředěné zástavby (2 a více rodinných domů) je využití jednotlivých žump a domovních ČOV nepřipustné a je nutné napojení na veřejnou kanalizaci, případně na jednu společnou ČOV pro obytný celek.

Hospodaření s odpady podléhá zákonu č. 185/2001 Sb. o odpadech a je v území vyřešeno. Místa pro sběrné nádoby pro separovaný odpad lze umisťovat na veřejně přístupných místech dle potřeby.

Část kapitoly **Občanská vybavenost, veřejná prostranství** se upravuje takto:

Návrh:

- Lokalita č. 2 – sportovní plocha
- ~~Lokalita č. 4 – vybavenost pro cestovní ruch (stravování, ubytování, obchod, služby), služby pro motoristy~~
- Lokalita č. 9 – smíšené obytné území s možností umístění občanské vybavenosti
- ~~lokalita č.18 – smíšené obytné území s možností umístění občanské vybavenosti~~

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

V části kapitoly **Územní systém ekologické stability** jsou provedeny formální úpravy:

~~„2. Změny a doplňky ÚPN VÚC SHP, (TERPLAN a.s., Ing. arch. Karel Beránek), 2001.“ a „Obecně závazná vyhláška Ústeckého kraje ze dne 12. prosince 2001.“~~

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č.1, 2 a 3, které nabyly účinnosti 6. 8. 2020.

- regionální biocentrum **RBC 1341 „Bílina u Rтынě“** a regionální biokoridor **RBK 565 „Bílina u Rтынě - Hradiště“** byly zpřesněny na území sousedních obcí a do ÚP Žalany nezasahují.

Prvky ÚSES místního významu se doplňují o výčet lokálních center interakčních prvků:

LC1 (ŽA) – Kellerův vrch, součást RK 569, funkční.

LC2 (ŽA) – Na přítoku Žalanského potoka od Hlinců, funkční.

LC3 (ŽA) – Pastviny u Černčic, funkční.

LC4 (ŽA) – Na Žalanském potoce u lomu, funkční.

LC5 (ŽA) – Na Žalanském potoce u viaduktu, funkční.

LC6 (ŽA) – Na Bořislavském potoce, funkční.

IP1 (ŽA) – Pěšina do Velvět.

IP2 (ŽA) – Pastviny nad Lelovem.

Část kapitoly **Prostupnost krajiny** je doplněna:

Prostupnost krajiny je v severní části zhoršena oplocováním **zahrad především u rodinných domů a oplocenek a v jižní části oplocováním pastvin.**

f) 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 umístování 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)

Podmínky využití ploch bydlení, BV – bydlení venkovské se upravují takto:

Odstavec a) přípustné využití se mění a zní:

stavby s převažující funkcí bydlení v rodinných domech s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Předpokládaný index zástavby je 0,4 - 0,2. Přípustné jsou stavby občanského vybavení (včetně komerčních zařízení), např. pro obchod, ubytování a stravování, rekreaci, tělovýchovu, sport, vzdělání a výchovu, sociální péči a zdravotní služby, péči o rodinu, kulturu, a dále jiné nerušící služby a zařízení drobné a zemědělské výroby, které nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí.

V odstavci c) podmíněně přípustné doplňují poslední dvě věty ve znění:

Nové lokality ležící podél silnice I/8 a železnice jsou podmíněně přípustné vzhledem k možnému zasažení navrhovaných lokalit bydlení nepříznivými účinky hluku a vibrací od sousedících komunikací a železnice. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

V odstavci d) specifické regulativy se ruší podmínky pro lokalitu č. Z15e:

~~Pro lok.č. Z15e: při umístění zástavby je nutno respektovat krajinný ráz území, remízy, vzrostlé stromy a vzdálenost hranic parcel min. 15 m od stromů v remízkách, 7 m od remízků.~~

~~–výšková regulace – 1.NP a obytné podkroví~~

~~–intenzita využití pozemků – rodinnými domy bude zastavěno max. 30% území, budou zde individuální rodinné domy venkovského charakteru – typu „ranč“ včetně omezeného chovu skotu, koní s tím, že negativní dopady chovu nepřesáhnou hranice vlastního pozemku a negativně neovlivní okolní obytnou zástavbu.~~

~~Pro lok.č. Z15e: Umístění RD bude výše po svahu, níže zahrady, pro postupný přechod volné krajiny do zástavby.~~

A doplňují podmínky:

Pro lok.č. Z5a a Z5b: V plochách musí být vymezena veřejná prostranství min. v rozsahu stanoveném v § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Charakter zástavby musí splňovat podmínku venkovského charakteru zástavby (tzn. např. objemovým řešením staveb, způsobem zastřešení, použitými materiály), která nenaruší venkovské panorama obce.

Pro lok. č. P23: nová zástavba navazující na náves v Lelově musí být čelní fasádou (štítem) orientována směrem do návsi.

V podmínkách využití ploch rekreace BR – bydlení rekreační se:

doplňuje odstavec d), ve znění:

d) specifické podmínky prostorového uspořádání pro plochy BR v Černčicích:

Případné doplňování, stavební úpravy a údržba stávajících staveb v Černčicích musí splňovat podmínku zdejšího typického venkovského charakteru zástavby, která nekontrastuje svým provedením (tzn. velikostí, způsobem zastřešení, použitými materiály) se stávající zástavbou v této části obce.

V podmínkách využití ploch smíšených obytných SO se:

v odstavci c) vypouští věta:

~~Nová lokalita č. Z 18 ležící podél silnice I. třídy je podmíněčně přípustná vzhledem k možnému zasažení navrhované lokality bydlení nepříznivými účinky hluku a vibrací od sousedící komunikace.~~

V podmínkách využití ploch vodních a vodohospodářských se:

upravuje odstavec c) takto:

c) podmíněčně přípustné

jsou činnosti spojené s regulací toků a s rekreací. ~~Podmínky stanoví Vodohospodářský orgán eventuálně Správa CHKO ČS na území CHKO ČS.~~ Podmínkou je zachování kvality vody, ekologických a přírodních funkcí vodních toků, na území CHKO ČS v souladu se statutem CHKO.

V podmínkách využití ploch orné půdy se:

doplňuje odstavec c) takto:

c) podmíněčně přípustné

podmíněčně přípustná je změna orných půd na trvalé travní porosty převážně v kombinaci s pastevectvím při zachování **druhové rozmanitosti** a s minimálním zastoupením původních orných půd zejména v CHKO ČS.

Doplňují se podmínky využití pro plochy zz – zahrady:

zz – plochy zahrad

V zastavěném území a zastavitelných plochách:

Převažující účel využití:

samostatné zahrady a zahrady u soukromých objektů pro bydlení, okrasné i užitkové

a) přípustné

stávající stavby, nové stavby do 15 m² zastavěné plochy s 1 NP, související s bydlením v rodinných domech a s využitím zahrad, rodinné bazény a zařízení pro hru dětí

b) nepřipustné využití

jakékoli další stavby

V nezastavěném území:

Převažující účel využití

Zahrady okrasné a užitkové.

a) přípustné využití

stávající stavby, nové stavby pro potřebu údržby zahrad do 15 m² zastavěné plochy

b) nepřipustné využití:

jakékoli další stavby

Podmínky prostorového uspořádání:

Stavby pro údržbu zahrady s max. 1 NP. Stavby nesmí být umístěny v pohledově exponované poloze.

Doplňují se podmínky pro plochy fotovoltaických elektráren:

PLOCHY VÝROBNÍ §11

FE – plochy fotovoltaických elektráren

Převažující účel využití

samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, jmenovitě pouze pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie

a) přípustné:

technologie výroby energie na bázi fotovoltaiky
veřejná prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
budovy nezbytného servisního zázemí areálu
související dopravní a technická infrastruktura a oplocení
stavby pro zemědělství pro vlastní potřebu obhospodařování vymezené plochy

b) nepřipustné:

jakékoliv další využití

c) podmíněně přípustné:

není určeno

d) specifické podmínky:

po ukončení životnosti fotovoltaických elektráren budou plochy navráceny do zemědělského využití dle stavu v KN (orná půda).

Doplňují se podmínky pro plochy ostatní:

0 – plochy ostatní

Převažující účel využití

Jedná se převážně o plochy v nezastavěném území v katastru nemovitostí vedené jako plochy ostatní, které jsou součástí přírodních ploch zemědělských (orná půda, TTP), nelesní zeleně tvořící strukturální a liniové zeleně v krajině, případně manipulační plochy u zemědělských areálů.

a) přípustné

orná půda, TTP, nelesní zeleň, plošná i liniová

b) nepřípustné

veškeré činnosti a děje spojené s výrazným omezováním zeleně eventuálně činnosti v rozporu statutem chráněných území CHKO ČS

c) podmíněčně přípustné

jsou plochy sloužící pouze pro údržbu a obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu stavby, liniové stavby technické infrastruktury.

g) 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

Ruší se vymezení VPO:

~~VPO1 – Koridor VR1~~

Doplňuje se vymezení VPO:

VPO2 – Lokální biokoridor LK1 a LK2 - Žalany

Ruší se text:

Parcely VPS

PLYNOVODY

~~WT1 – 260/1,2, 191/2,4. WT2 – 245/3, 225, 319/1. WT3 – 245/1, 254/4, 1088. WT4 – 320/9, 4/1. WT5 – 48/5, 1091. WT6 – 1099/1. WT7 – 462, 1153, 1163, 1164/1. WT7 – 462, 1153, 1163, 1164/1. WT8 – 583, 619/1,2,3, 1068/4. WT10 – 1121. WT11 – 724/1, 727/1~~

ELEKTR. VEDENÍ

~~WT12 – 260/1,3,5, 1150, 1155/1,2, 320, 171/6,9. WT14 – 170/17, 269/2,1, 1075/2, 195/1. WT13 – 619/4, 1068/4, 619/3~~

VODOVODY, KANALIZACE

~~V1, K1 – 266/4, 260/1,5,6, 1067/1,2,3, 191/9, 225/1. V2, K2 – 245/3, 531/3. V3, K3 – 245/1,4, 314/1. V4, K4 – 1089/2. K6 – 1099/1. V5 – 1153, 1163/1. V6 – 1160, 1106/11. K7 – 1106/11, 1160, 544/4, 1153. V7, K8 – 1068/4, 619/5,11,13,10,9. V9 – 200/7. K9 – 1115/3.~~

~~V10 — 714/1. K10 — 872/4,5, 880/4,8. K11 — 1124/1, 1115/4, 1112/1, 93/6, 1057/1, 874/10, 872/1,2,3,3 1120.~~

DOPRAVA

~~D1 — 260/1. D2 — 245/1,4,, 1088, 245/26,. D3 — 1091, 48/16, 1092. D4 — 1159, 1160, 872/10,4,8, 724/1, 663/4, 1129/1, 1106/1, 659/1, 619/5,6,7,8,9,10, 1107/4,5, 689/1. D5 — 724/1. D6 — 872/1,2,3,4,7, 727/1.~~

h) 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 § 8 katastrálního zákona

Ruší se vymezení:

~~VPO2 — Lokální biokoridor LK1 — Žalany~~

A doplňuje se text:

~~Nevymezují se.~~

Vkládá se nová kapitola:

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Vymezují se územní rezervy:

~~ÚR 1 – budoucí využití: vysokorychlostní trať VR1, podmínkou pro prověření je provedení změny vymezení koridoru pro vysokorychlostní trať z územní rezervy na koridor republikového významu v ZÚR ÚK.~~

j) 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

Ruší se vymezení ploch, ve kterých je podmínkou rozhodování zpracování územní studie: Územní studie lok.č.4, 5a, 5b včetně řešení technické a dopravní infrastruktury, zeleně, vazeb na stávající sídlo a krajinu.

- ~~• Územní studie lok.č.7c včetně řešení technické a dopravní infrastruktury, zeleně, vazeb na stávající sídlo a krajinu.~~

- ~~Územní studie prostoru bývalého JZD včetně řešení technické a dopravní infrastruktury, zeleně, vazeb na stávající sídlo a krajinu.~~

~~Lhůta pro pořízení US, její schválení a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:~~

~~Do 31.12. 2013.~~

A doplňuje se text:

Nevymezují se.

Vkládá se nová kapitola:

k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Do 2. etapy výstavby jsou zařazeny zastavitelné plochy:

Z5b – výstavba je zde možná až po naplnění lokality č. Z5a.

Z7c – výstavba je zde možná až po naplnění lokality č. P7c.

l) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část Změny č. 1 obsahuje 14 stran A4.

Grafická část Změny č. 1 obsahuje výkresy v měřítku 1:5000:

1 – Výkres základního členění 1x A1 + 1x A4

2 – Hlavní výkres 1x A1 + 1x A4

3 – Výkres VPS a VPO A1

4 – Výkres etapizace A2

ODŮVODNĚNÍ

a) Postup při pořízení Změny č. 1

a.1) Přípravné práce a zadání

Změna č. 1 Územního plánu Žalany (dále jen Změna č. 1) je pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Žalany za období 11/2009 – 06/2019, kterou Zastupitelstvo obce Žalany schválilo usnesením č. 5/3/2019 ze dne 25. 6. 2019. Zpráva o uplatňování Územního plánu Žalany obsahovala v souladu s § 15 písm. e) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů pokyny pro zpracování Změny č. 1 Územního plánu Žalany v rozsahu zadání změny. Zastupitelstvo výše uvedeným usnesením rovněž rozhodlo, že Změna č. 1 bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona.

Pořizovatelem Změny č. 1 je Obecní úřad Žalany. Usnesením č. 5/3/2019 ze dne 25. 6. 2019 schválilo Zastupitelstvo obce Žalany uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení Změny č. 1 s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností – Ing. arch. Zdeňkou Tábořskou a jmenovalo určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 1 Ing. arch. Dianu Juračkovou.

a.2) Návrh – veřejné projednání

Podle § 55b odst. 1 stavebního zákona a v souladu s pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 výše uvedených rozhodnutí Zastupitelstva obce Žalany o pořízení Změny č. 1 zkráceným postupem a o obsahu Změny č. 1 byl zpracován návrh Změny č. 1 pro veřejné projednání. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, protože v pokynech pro zpracování návrhu nebylo požadováno.

Pro veřejné projednání byl dle § 55b odst. 2 stavebního zákona obdobně použit § 52 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Změny č. 1 (zpracovaný v květnu 2020) a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři. Veřejné projednání se konalo dne 20. 7. 2020 v zasedací místnosti na Obecním úřadu v Žalanech. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě byly uplatněny 3 připomínky (viz kapitolu n) Vyhodnocení připomínek). Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, žádná však toto právo neuplatnila.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska. Většina stanovisek byla souhlasná, popř. souhlasná s podmínkami. Ze stanovisek dotčených orgánů ochrany ZPF (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) a dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny na území CHKO České středohoří (Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO České středohoří) byla uplatněna nesouhlasná stanoviska s vymezením některých zastavitelných ploch, příp. požadavky na jejich úpravu či požadavky na doplnění podmínek využití. Pořizovatel tyto požadavky a možnosti jejich vypořádání s dotčenými orgány konzultoval (zejména s AOPK, CHKO České středohoří), výsledkem však byla nutnost provedení takových úprav návrhu Změny č. 1, které nelze než považovat za podstatné (zrušení zastavitelných ploch Z24 a

Z25, úprava velikosti zastavitelné plochy Z23, zrušení územní rezervy ÚR2, úpravy podmínek využití ...).

Podle § 55b odst. 4 stavebního zákona byl Krajskému úřadu v Ústí nad Labem, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízenému orgánu předán návrh Změny č. 1, všechna uplatněná stanoviska a připomínky. Krajský úřad vydal negativní stanovisko č.j.: KUUK/137264/2019/UPS ze dne 7. 9. 2020, ve kterém konstatoval, že zjistil nedostatky spočívající zejména v nedostatečném vyhodnocení koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, vyhodnocení souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK. Pořizovatel zajistil odstranění těchto nedostatků a požádal krajský úřad o vydání potvrzení o odstranění nedostatků, což krajský úřad potvrdil ve svém stanovisku č.j. KUUK/158526/2020 ze dne 19. 10. 2020.

Vzhledem k tomu, že výsledkem vyhodnocení veřejného projednání návrhu Změny č. 1 byla nutnost provedení podstatných úprav návrhu, měl si pořizovatel podle § 53 odst. 2 stavebního zákona vyžádat k těmto úpravám stanoviska příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody měly ve svých stanoviscích uvést, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a z hlediska vlivů na území Natura 2000. Protože v upraveném návrhu Změny č. 1 dochází k redukci původně vymezených zastavitelných ploch a již ani k původnímu návrhu Změny č. 1 nemusela být tato vyhodnocení vlivů zpracována, pořizovatel si v rámci zajištění hospodárnosti procesu pořizování tato stanoviska nevyžádal. Zajistil vyhotovení upraveného návrhu Změny č. 1, který byl projednán v rozsahu těchto úprav na opakovaném veřejném projednání.

a.3) Návrh – opakované veřejné projednání

Upravený návrh Změny č. 1 pro opakované veřejné projednání a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K opakovanému veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři. Opakované veřejné projednání v rozsahu úprav návrhu Změny č. 1 provedených po předchozím veřejném projednání se konalo dne 7. 6. 2021 na Obecním úřadu v Žalanech. O průběhu opakovaného veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě bylo uplatněno 5 námitek (viz kapitolu m) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění) a 3 připomínky (viz kapitolu n) Vyhodnocení připomínek). Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, žádná však toto právo neuplatnila. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve téže lhůtě uplatnit stanoviska. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla kladná, pouze z jednoho stanoviska vyplynul požadavek na doplnění odůvodnění.

Při pořizování a vydání Změny č. 1 bylo podle § 55b odst. 7 stavebního zákona dále postupováno obdobně podle § 53, 54 a § 55 odst. 4 a 5.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání a vypracoval návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému a opakovanému veřejnému projednání. Tyto návrhy byly podle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručeny dotčeným orgánům a

krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování s výzvou, aby k němu uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. Všechna stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve stanovené byla kladná. U těch dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, se má podle § 53 odst. 1 stavebního zákona za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel přezkoumal návrh podle § 53 odst. 4 stavebního zákona a doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil zpracování návrhu Změny č. 1 určeného pro vydání. Nejednalo se o podstatné úpravy návrhu, proto nemuselo být veřejné projednání opět opakováno.

a.4) Vydání Změny č. 1

Poté byl návrh Změny č. 1 (zpracovaný v říjnu 2021) s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Žalany, které změnu územního plánu, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu z hlediska koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

b.1) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 – 5 závazném od 1. 9. 2021 vyplývá pro území obce Žalany požadavek na respektování požadavků vyplývajících z polohy obce v rozvojové oblasti OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem. Důvodem vymezení rozvojové oblasti Ústí nad Labem je *„Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na I. a IV. TŽK a vazby dálnice D8 na statutární město Děčín přivaděčem z dálnice - koridor nové stopy silnice I/13 uvedený v čl. (120).“*

V ZÚR ÚK byla rozloha OB06 upřesněna tak, že v ní obec Žalany neleží.

Dalším požadavkem vyplývajícím z PÚR ČR je vytváření předpokladů pro naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Ve Zprávě o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019 byl podrobně vyhodnocen soulad ÚP Žalany s prioritami územního plánování obsaženými v PÚR ČR. Dílčí změny ÚP Žalany provedené v rámci Změny č. 1 jsou natolik lokálního významu, že se v naplňování republikových priorit buď vůbec nepromítnou, anebo se promítnou spíše pozitivně (viz respektování vybraných priorit týkajících se Změny č. 1):

(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 užité hodnoty.

Územní plán Žalany chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a vytváří podmínky pro zvyšování jejich kvality, zachovává stávající urbanistickou strukturu zástavby, doplňuje ji o nové zastavitelné plochy umožňující přirozený rozvoj obce. V plné míře jsou chráněny a respektovány přírodní hodnoty, především území CHKO České středohoří a další přírodně cenné lokality. Dílčí změny provedené v rámci Změny č. 1 jsou navrženy rovněž v souladu s touto prioritou, svým rozsahem nemění koncepci rozvoje ani urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Pouze dílčím způsobem doplňují zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území či mění anebo zpřesňují způsob využití některých ploch podle skutečného stavu či způsobem méně zatěžujícím území obce.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Územní plán Žalany nenavrhuje rozvoj primárního sektoru v oblasti těžby a zpracování surovin. Zemědělská půda je v území zastoupena půdami různé kvality, její předpokládané zábory jsou v ÚP Žalany řádně odůvodněny a navrženy v rozsahu odsouhlaseném orgánem ochrany ZPF. Zábory zemědělské půdy vyplývající ze Změny č. 1 jsou rovněž navrženy v rozsahu schváleném v rámci projednání návrhu změny orgánech ochrany ZPF, jsou navrženy v minimálním rozsahu a na půdách nižších tříd ochrany.

(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.

V ÚP Žalany stanovený a Změnou č. 1 upřesněný způsob využití území vytváří podmínky pro komplexní rozvoj zejména bydlení, občanské vybavenosti, rekreace, turistiky a sportu i dalších volnočasových aktivit, ale i různých podnikatelských záměrů. ÚP i Změna č. 1 byl vytvářen ve spolupráci a na základě podnětů obce a vlastníků pozemků a staveb na území obce a dalších subjektů. Tím jsou dány předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel i hospodářského rozvoje území.

(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.

Při zpracování ÚP Žalany včetně jeho Změny č. 1 byl princip integrovaného rozvoje území aplikován. ÚP i Změna č. 1 byly vytvářeny v koordinaci a souladu s územně plánovacími

dokumentacemi sousedních obcí, se známými záměry na úrovni republikové i krajské a se známými záměry dalších subjektů v území.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Předpokladem posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi jsou zejména možnosti rozvoje cestovního ruchu a rekreace v řešeném území. V Žalanech je tento potenciál zejména na území CHKO České středohoří.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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.

V ÚP Žalany je navrženo nové využití nevyužívaných ploch bývalé zemědělské výroby, nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na ochranu nezastavitelného území pouze v omezené míře a převážně v přímé návaznosti na zastavěné území. Změnou č. 1 se na této skutečnosti nic nemění.

(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, 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán Žalany respektuje charakter krajiny, biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí navrženou urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny, vyváženým vztahem rozsahu zastavitelných ploch a respektováním okolní krajiny. Území CHKO České středohoří je respektováno v míře, která byla projednána a dohodnuta se Správou CHKO a nemá na území CHKO negativní vliv. V územním plánu jsou vymezeny územní systémy ekologické stability, je respektována ochrana krajinného rázu a respektovány přírodní zdroje. Změna č. 1 je navržena v rozsahu respektujícím tyto priority, dílčí řešené změny v území nezasahují do vymezeného systému ÚSES, významně se nepromítají do krajinného rázu a v rámci pořizování změny byly korigovány zejména dle požadavků Správy CHKO.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při

vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

ÚP Žalany zajišťuje prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy zejména návrhem územního systému ekologické stability a vymezením krajinné zeleně. Pro člověka je prostupnost krajiny zajištěna pěšími trasami a cyklistickými trasami. V územním plánu není podporováno splynutí jednotlivých částí obce ani srůstání obce se sousedními obcemi. Změna č. 1 nezasahuje do řešení ÚSES, dílčím způsobem upravuje prostupnost území dle schválených komplexních pozemkových úprav.

(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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

(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.

ÚP Žalany vytváří podmínky pro zadržování, vsakování a i využívání dešťových vod, záplavová území nejsou pro vodní toky a plochy v řešeném území stanovena. Na území obce se vyskytují evidovaná sesuvná území i území s již neevidovanými sesuvy, avšak zasažená bývalou těžbou, která jsou v rámci Změny č. 1 zohledněna a respektována.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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 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.

ÚP Žalany vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní infrastruktury. Dopravní dostupnost silniční dopravou je zajištěna silnicemi I. a II. třídy, je dostačující a odpovídá postavení obce v rámci regionu. V území je stabilizovaná síť místních komunikací, její rozsah je navržen k rozšíření a rekonstrukcím.

Změna č. 1 nemění stanovenou koncepci veřejné infrastruktury, nové zastavitelné plochy jsou dopravně napojitelné na místní komunikace.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(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.

ÚP Žalany stanoví koncepci rozvoje veřejné technické infrastruktury v návaznosti na budoucí potřeby obce a její navržený rozvoj. Koncepce veřejné technické infrastruktury je řešena v souladu se skutečnými požadavky rozvoje území obce a v návaznosti na infrastrukturu existující. ÚP Žalany řeší problematiku zásobování vodou a likvidace odpadních vod přiměřeně pro daný způsob využití řešených ploch, Změna č. 1 na tuto koncepci navazuje a nové zastavitelné plochy jsou napojitelné na síť veřejné technické infrastruktury.

Na území obce Žalany zasahuje v PÚR ČR vymezený koridor pro vysokorychlostní trať VR1. V ÚP Žalany byl tento koridor původně vymezen jako veřejně prospěšné opatření, Změnou č. 1 je tento koridor přeřazen do kategorie územních rezerv (ÚR1) v souladu se ZÚR ÚK.

Na území obce Žalany nejsou v PÚR ČR vymezeny žádné plochy ani koridory technické infrastruktury.

Závěr: Změna č. 1 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5.

b.2) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabylo účinnosti dne 20. 10. 2011, ve znění 1. Aktualizace, která nabylo účinnosti 20. 5. 2017, 2. Aktualizace, která nabylo účinnosti 6. 8. 2020 a 3. Aktualizace, která nabylo účinnosti 17. 2. 2019 (dále jen ZÚR ÚK).

Kap. 1 ZÚR ÚK

Soulad s prioritami stanovenými pro zajištění URÚ v ZÚR ÚK byl podrobně vyhodnocen Zprávě o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019. Dílčí změny ÚP Žalany provedené v rámci Změny č. 1 jsou natolik lokálního významu, že se v naplňování krajských priorit vůbec nepromítnou, anebo se promítnou spíše pozitivně (viz respektování vybraných priorit týkajících se Změny č. 1):

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.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a

nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Územní plán Žalany vytváří 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. ÚP Žalany vytváří podmínky pro předcházení rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel a předpokládaným ohrožením podmínek generací budoucích. Změna č. 1 na tyto principy navazuje, je zpracována v rozsahu zachování a rozvoje udržitelného rozvoje území, dílčí změny v území jsou navrženy způsobem, který nemá negativní vliv na životní prostředí. Doplněné podmínky využití a prostorového uspořádání některých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména na území CHKO v Lelově a Černčicích) přispějí ke zvýšení ochrany hodnot v 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).

(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) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

ÚP Žalany vytváří předpoklady pro zásadní ozdravení a viditelné zlepšení životního prostředí: stabilizuje osídlení a umožňuje jeho přiměřený rozvoj s ohledem na zachování udržitelného rozvoje, chrání volnou krajinu, zajišťuje rozvoj cestovního ruchu a rekreace apod. Na území obce Žalany se nachází okraj Evropsky významné lokality CZ1420416 Milešovka. ÚP toto území zcela respektuje a neumísťuje do blízkosti EVL Milešovka žádné rušící aktivity. Dále se zde nachází území CHKO České středohoří, VKP i ÚSES. V těchto územích je v územním plánu prioritou ochrana přírodních a krajinných hodnot. V území jsou navrhována pouze taková opatření, která nemají významný negativní vliv na území NATURA 2000, nejsou navrhovány žádné změny využití území, které by mohly mít negativní vliv i na další přírodně hodnotná území. Změna č. 1 výše uvedená území plně respektuje, nezasahuje do nich (kromě území CHKO) a svým rozsahem na ně nemá negativní vliv.

Hospodářský rozvoj:

(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.

ÚP Žalany podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů zemědělské výroby zejména stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 1 na této skutečnosti nic nemění.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, 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.

ÚP Žalany respektuje využívání zemědělské půdy způsobem charakteristickým pro území obce (orná půda, travní porosty), předpokládané zábory zemědělské půdy jsou navrhovány na půdách nižších tříd ochrany, v územním plánu je navržena soustava ÚSES od nadregionálních prvků až po lokální systémy, nejsou samostatně vymezeny plochy pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely. Změna č. 1 na této skutečnosti nic nemění, představuje zábory zemědělské půdy pouze v omezeném rozsahu a na půdách nízké třídy ochrany.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti:

(15) (16) (17) (18) Obec Žalany neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose ani ve specifické oblasti.

Dopravní a technická infrastruktura:

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Obec Žalany je dotčena zejména silnicí I/8 a železniční tratí, na této skutečnosti nelze nic změnit, jejich průběh obcí je stabilizovaný a nelze uvažovat o jejich přeložkách. Dosavadní územní plán vymezil v blízkosti těchto koridorů zastavitelné plochy, dle možností je oddělil zelenými pásy. Změnou č. 1 jsou doplněny podmínky využití těchto ploch s ohledem na blízkost silnice I/8 a železniční trati. Lokality ležící podél silnice I/8 a železnice jsou podmíněčně přípustné vzhledem k možnému zasažení navrhovaných lokalit bydlení nepříznivými účinky hluku a vibrací od sousedících komunikací a železnice. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

(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.

V ÚP Žalany je řešena problematika koncepce zásobování pitnou vodou i systém odvádění a čištění odpadních vod zejména napojením na stávající vodárenskou soustavu a na systém stávajících ČOV, včetně jejich doplnění v souladu s krajskou koncepcí rozvoje. Změna č. 1 na tuto koncepci navazuje, navržené nové zastavitelné plochy umožňují napojení na veřejné inženýrské sítě.

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 zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

ÚP Žalany podporuje polycentrický rozvoj sídla, kromě části Černic, kde je rozvoj považován již za ukončený a stabilizovaný vzhledem k lokalizaci této části obce v CHKO České středohoří a přírodním a krajinným hodnotám v území. Jsou zohledněny vztahy mezi jednotlivými sídly obce a stávající uspořádání sídelní soustavy. Vytváří předpoklady pro kultivovanou specifickou charakteristiku každého sídla včetně zachování jejich prostorové oddělenosti. Na této skutečnosti Změna č. 1 nic nemění. Na území Černic nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, pouze částečně je umožněn rozvoj Žalan a Lelova a upravují se podmínky využití a prostorového uspořádání území ve smyslu rozmanitosti možností využití rozvoje území a podpory ochrany krajinného rázu.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

ÚP Žalany vytváří podmínky pro koordinovaný postupný rozvoj území stanovením etapizace výstavby ve větších rozvojových plochách. Změna č. 1 řešení etapizace upřesňuje.

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.

(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.

ÚP Žalany v rámci možností svými nástroji přispívá k rozvoji a kultivaci lidských zdrojů posílením rekreačního využití území, které souvisí s poznáváním přírodních a historických hodnot a vytváří podmínky pro pracovní místa v tomto oboru. Tyto priority územní plán naplňuje rovněž ochranou životního prostředí. Plošný rozvoj sídel je řešen v návaznosti na stávající zastavěná území a nevytváří separované odloučené oblasti či samoty. Změna č. 1 na této skutečnosti nic nemění, pokračuje v trendu zachování kompaktního tvaru osídlení návrhem pouze omezeného rozvoje obce v návaznosti na zastavěné území.

(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.

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

(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.

ÚP Žalany podporuje péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce, charakteristické především horským charakterem obce a polohou rozsáhlého území v CHKO České středohoří. Podporuje vytváření optimální věkové struktury obyvatel nabídkou ploch pro výstavbu rodinných domů, pro které je stanovena koncepce dopravního napojení a napojení na síť technické infrastruktury a zajištěny nároky na občanskou vybavenost. Vytváří předpoklady pro stabilizaci obyvatel a možnost nárůstu počtu obyvatel

vymezením dostatečného množství ploch pro bydlení s dobrou dopravní dostupností a zázemím občanského vybavení a tím předchází možnému poklesu počtu obyvatel a zhoršení sociální struktury obyvatelstva. V tomto smyslu jsou provedeny i dílčí změny využití a prostorového uspořádání území ve Změně č. 1. Spolupráce s obyvateli byla naplněna i samotným dodržováním procesních postupů pořizování ÚP i Změny č. 1, do nichž byla zapojena veřejnost.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami:

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění 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. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

V ÚP Žalany jsou respektovány zájmy civilní ochrany obyvatel. V průběhu projednávání zadání ani návrhu územního plánu ani Změny č. 1 nebyly ze strany příslušných dotčených orgánů a organizací (např. KÚ ÚK, HZS Ústeckého kraje, Povodí Ohře apod.) uplatněny žádné požadavky na územní vymezení ploch potřebných pro např. protipovodňová opatření ani pro ochranu obyvatelstva. Záplavová území nejsou na území obce stanovena. Podmínky pro likvidaci dešťových vod vytváří předpoklady pro zadržování a vsakování vod v místě jejich dopadu. ÚP Žalany i Změna č. 1 splňují požadavky potřeb požární ochrany (sjízdnost a průjezdnost komunikací pro potřebu požárních jednotek, pro zásobování požární vodou).

Kap. 2. ZÚR ÚK, Kap. 3. ZÚR ÚK

Obec Žalany leží mimo rozvojové oblasti a osy a mimo specifické oblasti vymezené v ZÚR.

Kap. 4. ZÚR ÚK

V souladu se ZÚR ÚK je ve Změně č. 1 **koridor pro vysokorychlostní trať VR1 v šíři 600 m**, který byl v ÚP Žalany původně vymezen jako veřejně prospěšné opatření, zařazen do ploch územních rezerv (ÚR1).

Na území obce Žalany zasahují dále plochy a koridory územních systémů ekologické stability území – ÚSES vymezené v ZÚR ÚK:

- nadregionální biocentrum NRBC/17/funkční,
- regionální biocentrum RBC/1341/funkční,
- regionální biokoridor RBK/565/funkční,
- regionální biokoridor RBK/565/funkční,
- regionální biocentrum RBC/1341/funkční,

- regionální biokoridor RBK/565/funkční, k založení.

ÚP Žalany splňuje úkoly stanovené v ZÚR ÚK pro ochranu soustavy ÚSES:

(1) Zpřesňuje vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES na základě oborových podkladů, generelu ÚSES, mapování biotopů, katastru nemovitostí, ortofotomapy, vlastního terénního průzkumu apod. Na základě tohoto zpřesnění jsou v ÚP Žalany vymezeny a se ÚPD sousedních obcí zkoordinovány prvky ÚSES - NRBC/17/funkční, RBC/1341/funkční, RBK/565/funkční, RBK/565/funkční.

RBC 1341 a RBK 565, jsou dle grafické části ZÚR ÚK vymezeny na severní hranici Žalan s obcí Rtně nad Bílinou a Bžany, s minimálním přesahem na území obce Žalany. Na základě ověřování jejich průběhu a prověřování koordinace širších územních vztahů v území v ÚP Žalany vymezeny nejsou, protože jsou vymezeny v platném ÚP Rtně nad Bílinou (RBC 1341 a RBK 565) a v platném ÚP Bžany (RBC 1341). V platných územních plánech sousedních obcí Rtně nad Bílinou a Bžan jsou tyto prvky nadregionálních ÚSES vymezeny v souladu s kritérii pro vymezování ÚSES stanovenými v ZÚR ÚK, v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny, metodikami pro vymezování ÚSES a v dostatečných parametrech, proto není důvod k jejich rozšiřování na území obce Žalany.

(2) (3) (4) Plochy a koridory regionálních a nadregionálních ÚSES jsou na území Žalan funkční, nejsou v nich navrhovány žádné změny využití území oproti stávajícímu stavu, které by v nich znamenaly snížení ekologické stability, zůstává zachován a chráněn jejich přírodní charakter.

(5) (6) V ÚP Žalany je provedeno zpřesnění regionálních a nadregionálních prvků soustavy ÚSES v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezování ÚSES.

Změna č. 1 na těchto skutečnostech nic nemění. Území řešené Změnou č. 1 leží zcela mimo prvky ÚSES.

Kap. 5. ZÚR ÚK

V ÚP Žalany, jak vyplývá ze Zprávy o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019, jsou respektovány všechny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nadmístního významu specifikované v této kapitole ZÚR ÚK, které se na území obce Žalany nacházejí. Změnou č. 1 se na této skutečnosti nic nemění, dílčí změny ÚP nemají vliv na hodnoty v území a nesnižují jejich význam.

V Územním plánu Žalany a Změně č. 1 jsou respektovány všechny přírodní hodnoty nadmístního významu specifikované v odst. 5.1 této kapitoly ZÚR ÚK, které se na území obce Žalany nacházejí:

- území soustavy NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Milešovka,
- území CHKO České středohoří,
- VKP ze zákona – lesy, vodní toky a jejich nivy, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
- územní systém ekologické stability nadregionální, regionální i lokální úrovně.

Jsou splněny úkoly územního plánování pro jejich ochranu stanovené:

(1) (2) Ochrana, kultivace a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí je považováno za prvořadý veřejný zájem, územní plán stanoví podmínky využití pro všechny aktivity, které se těchto hodnot dotýkají. Změnou č. 1 jsou podmínky využití a prostorové uspořádání částečně doplněny ve prospěch přírodních hodnot a zachování krajinného rázu.

(3) – (8) Úkoly se netýkají území obce Žalany.

(9) Chráněny jsou i přírodní hodnoty, které jsou mimo chráněná území. Požadavek je naplněn zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovením podmínek jejich využití zohledňujících stávající charakter krajiny.

(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES jsou vymezeny v souladu se ZÚR ÚK (viz výše) a jsou chráněny před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability – jsou vymezeny jako nezastavitelná přírodní území a v měřítku územního plánu upřesněny.

(11) Je věnována pozornost podmínkám využívání zemědělských území, minimalizovány jsou zábory nejkvalitnějších zemědělských půd; podporována je prostupnost krajiny, na území obce není samostatně vymezen způsob využití území pro pěstování surovin pro technické a energetické účely.

Na území Žalan se z civilizačních hodnoty nadmístního významu vymezených v ZÚR ÚK v odst. 5.2 této kapitoly nachází zejména silnice I/8 a koridor pro vysokorychlostní trať VRT. Silnice I/8 je v území stabilizovaná, ÚP Žalany nenavrhuje žádné územní úpravy silnice, Změnou č. 1 není koridor silnice dotčen. Koridor pro vysokorychlostní trať VRT je v souladu se ZÚR ÚK Změnou č. 1 převeden do ploch územních rezerv.

Z kulturních hodnot jsou na území obce Žalany zastoupeny nemovité kulturní památky. Návrhem územního plánu ani nejsou tyto hodnoty nijak negativně dotčeny. Ve Změně č. 1 jsou upřesněny podmínky prostorového uspořádání zejména v částech obce Lelov a Černčice, které mají posílit stávající charakteristický venkovský charakter těchto sídel.

Kap. 6. ZÚR ÚK

Na území obce Žalany jsou zastoupeny 2 unikátní krajinné celky, jejichž hranici tvoří silnice II/258: **KC 6a – České středohoří – Milešovské středohoří** v severozápadní části obce a **KC 5a – České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří** v jihovýchodní – větší části obce. Jak vyplývá ze Zprávy o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019, ÚP Žalany splňuje dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny shodných pro oba krajinné celky:

Územní plán splňuje dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny shodných pro oba krajinné celky (krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky):

V KC5a České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří:

a) preferuje ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku v souladu s plánem péče CHKO České středohoří,

b) podporuje tradiční formy zemědělství a lesnictví,

c) stabilizuje obyvatelstvo a využívá potenciálu území pro rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace, bydlení i vhodných výrobních funkcí,

d) nevymezuje plochy pro dobývání surovin,

e) všechny plochy byly posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz, s dodržáním požadavků Správy CHKO.

V KC 6a České středohoří – Milešovské středohoří:

a) podporuje trvale udržitelné formy zemědělství,

b) všechny záměry byly posuzovány individuálně s ohledem na potřebu zachování vysoké hodnoty krajinného rázu s přírodními a kulturními hodnotami, s dodržáním požadavků Správy CHKO.

Změnou č. 1 se na této skutečnosti nic nemění, dílčí změny ÚP nemají významný vliv na krajinný ráz, resp. doplněním podmínek prostorového uspořádání přispívají k zachování charakteristického krajinného rázu.

Kap. 7. ZÚR ÚK

Na území obce Žalany nejsou v ZÚR ÚK vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanační území.

Kap. 8. ZÚR ÚK

Území Žalany se týká nutnost koordinace výše uvedených nadregionálních a regionálních biokoridorů, které jsou zkoordinovány. RBC 1341 a RBK 565, které jsou dle ZÚR ÚK vymezeny na hranici s obcí Rtně nad Bílinou na území obce Žalany vymezeny nejsou, protože jsou vymezeny zcela v ÚP Rtně nad Bílinou. Změnou č. 1 není vymezený ÚSES dotčen.

Závěr: Změna č. 1 je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1., 2. a 3. Aktualizace.

b.3) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vzhledem ke svému pouze místnímu významu, nemá změna č. 1 vliv z hlediska širších územních vztahů. Z hlediska širších územních vztahů má obec bezprostřední vazby na sousední obce Rtně nad Bílinou, Bžany, Kostomlaty pod Milešovkou, Bořislav a Velemín. Tyto obce mají platné územně plánovací dokumentace, v Územním plánu Žalany jsou navrhovaná řešení s nimi zkoordinována. Změnou č. 1 jsou provedeny pouze dílčí změny v zastavěných částech obce Žalany, popř. v navazujícím území, které nemají přesah za hranici obce, nedotýkají sousedních obcí a nezasahují do již zkoordinovaných ploch a koridorů se sousedními obcemi (např. dopravní a technická infrastruktura, ÚSES). Z tohoto důvodu proto nebyl zpracován výkres širších vztahů, protože navržené dílčí změny v něm nejsou zobrazitelné.

Jedinou dílčí změnou přesahující řešené území je změna využití koridoru pro vysokorychlostní trať VR1. Tento koridor byl územně vymezen již ve stávajícím územním plánu v souladu se ZÚR ÚK a zkoordinován se sousedními obcemi. Změnou č. 1 se pouze mění jeho způsob využití z plochy návrhové a VPS na územní rezervu ÚR 1 v souladu se ZÚR ÚK. V ÚP Žalany je koridor vyznačen ve výkrese širších vztahů.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh Změny č. 1 je tak malého rozsahu, že se nemůže významně promítnout do naplňování cílů a úkolů územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona a je zpracován v souladu s nimi, tím že např.:

- Vytváří 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 – např. vymezuje nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území, rovněž však některé zastavitelné plochy vyřazuje, rozšiřuje možnosti využití některých ploch s rozdílným způsobem využití, ale zároveň zpřísňuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby byl chráněn krajinný ráz a stávající charakter zástavby.
- Změna č. 1 je pořizována na základě soustavného a komplexního posuzování potřeb změn v území v zájmu účelného využití a prostorového uspořádání území.
- Koordinuje a zohledňuje soukromé a veřejné zájmy v řešeném území – Změna č. 1 je pořizována částečně na návrh vlastníků pozemků, kterým umožní, tam kde je to z hlediska veřejných zájmů možné, využití jejich pozemků dle jejich záměrů pro bydlení, zároveň šetrněji vůči svému okolí, než bylo stanoveno doposud. Částečně je pořizována z podnětu obce.
- Chrání nezastavěné území a přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území – mění využití již vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch, mimo zastavěné území vymezuje nové zastavitelné plochy v min. rozsahu, v návaznosti na zastavěné území.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů

- Změna č. 1 splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.
- V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Žalany, který zajistil výkon územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.
- Je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona, splňuje požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a je obsahově provázána s platným ÚP Žalany.

- Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- V souladu s § 158 stavebního zákona byla zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
- V souladu s § 55a a 55b byl pro pořizování Změny č. 1 použit zkrácený postup pořizování, protože Změna č. 1 je pouze malého rozsahu a nevyžaduje zpracování variant.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 1 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (*například zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů).*

Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1, v nichž byly uplatněny požadavky na úpravy návrhu změny, byla s těmito dotčenými orgány následně konzultována a dohadována. Návrh Změny č. 1 byl poté upraven – uveden do souladu s požadavky dotčených orgánů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Protože se jednalo o podstatné úpravy návrhu, konalo se v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona opakované veřejné projednání.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k opakovanému veřejnému návrhu Změny č. 1 byla kladná. Pouze Ministerstvo obrany uplatnilo požadavek na doplnění jevů (082a a 119 dle ÚAP) do koordinačního výkresu a odůvodnění o následující kapitole:

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Jev 082a – koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ust. § 175 odst. 1 stavebního zákona), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování

obranu ČR a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Týká se k. ú. Černčice u Žalan. Vymezené území je rozčleněno výškově následujícím způsobem:

- Zájmové území pro veškerou nadzemní výstavbu – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Zájmové území pro nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu přesahující 30 m n. t. pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhům na rozhodnutí o námitkách a k návrhům vyhodnocení připomínek byla kladná.

Všechna stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněná v rámci procesu pořizování Změny č. 1, popř. záznamy z následných konzultací a výsledky jejich vyhodnocení jsou založeny ve spisu – dokladové části z pořizování Změny č. 1.

f) Vyhodnocení splnění zadání (pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu)

Požadavky na základní koncepci rozvoje území jsou splněny:

- Změnou č. 1 se nemění základní koncepce rozvoje území obce ani urbanistická koncepce stanovená v platném ÚP Žalany.
- V rámci zpracování návrhu Změny č. 1 byly prověřeny všechny známé záměry na provedení dílčích změn v území označené ve Zprávě o uplatňování ÚP Žalany pod č. 1 - 9.
 - Záměr č. 1: vymezena plocha přestavby P23.
 - Záměr č. 2: bylo prověřeno vymezení zastavitelné plochy Z24, na základě výsledků veřejného projednání návrhu Změny č. 1 však musela být plocha

vyřazena z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany přírody a ochrany ZPF – nesouhlasná stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody (AOPK, CHKO České středohoří) a dotčeného orgánu ochrany ZPF (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství).

- Záměr č. 3: vymezena zastavitelná plocha Z23.
- Záměr č. 4: bylo prověřeno vymezení zastavitelné plochy Z25, na základě výsledků veřejného projednání návrhu Změny č. 1 však musela být plocha vyřazena z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany přírody a ochrany ZPF – nesouhlasná stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody (AOPK, CHKO České středohoří) a dotčeného orgánu ochrany ZPF (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství).
- Záměr č. 5: provedena změna využití ploch P4 a Z4 z OV na BV, pro zjednodušení byly obě plochy sloučeny a označeny jako plocha Z4.
- Záměr č. 6: po prověření nebyla stanovena velikost pozemků v plochách Z5a a Z5b, protože velikost pozemků není v ÚP Žalany stanovena pro žádné jiné plochy, ani pro jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Byly však doplněny specifické podmínky pro tyto plochy (*„V plochách musí být vymezena veřejná prostranství min. v rozsahu stanoveném v § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Charakter zástavby musí splňovat podmínku venkovského charakteru zástavby (tzn. např. objemovým řešením staveb, způsobem zastřešení, použitými materiály), která nenaruší venkovské panorama obce“*).
- Záměr č. 7: zastavitelné plochy Z15c a Z22 byly převedeny do územní rezervy ÚR2. Na základě výsledků veřejného projednání návrhu Změny č. 1, poté, co byly vyřazeny zastavitelné plochy zastavitelné plochy Z24 a Z25, byla územní rezerva ÚR2 zrušena a dosavadní vymezení ploch Z15c a Z22 bylo ponecháno beze změny.
- Záměr č. 8: byly provedeny úpravy zastavěného území tak, aby mohly být realizovány polní cesty dle KPÚ – PSÚ.
- Záměr č. 9: vymezena plocha přestavby P23.
- Byly doplněny podmínky využití ploch bydlení venkovského (BV) tak, aby umožňovaly větší možnosti využití pro lokální podnikání a služby.
- Byly doplněny podmínky využití ploch bydlení rekreačního (BR) pro zvýšení ochrany stávajícího charakteru a krajinného rázu v Černčicích.
- Byly doplněny podmínky využití ploch ostatních půd (O) a ploch fotovoltaických elektráren (FE), které doposud nebyly v ÚP Žalany stanoveny. Zároveň byly doplněny podmínky využití ploch zahrad (ZZ), které doposud v územním plánu rovněž chyběly.
- Bylo provedeno prověření ev. úprav etapizace stanovené pro plochy Z7c (2. etapa) a P7c (1. etapa) dle aktuálního stavu v území. Na základě tohoto prověření byla plocha P7c, díky své poloze v návaznosti na zastavěné území obce nadále ponechána v I. etapě, avšak zmenšená o již zastavěné území. Podmínky pro realizaci II. etapy zůstaly nezměněné.
- V rámci zpracování Změny č. 1 byly prověřeny a zapracovány požadavky, vyplývající z následné aktualizace právních předpisů, které nabyly účinnosti v období po vydání ÚP Žalany.
- V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona byla prověřena a provedena aktualizace zastavěného území.

- Základní zásadou pro prověření a provedení dílčích změn územního plánu byla ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území, které nejsou Změnou č. 1 negativně dotčeny.
- Byly doplněny podmínky podmíněně přípustného využití v nově vymezených zastavitelných či přestavbových plochách v blízkosti železnice a v blízkosti silnice I/8.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury jsou splněny:

- Koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚP Žalany není Změnou č. 1 dotčena. Na základě požadavku dotčeného vodoprávního úřadu byly doplněny podmínky pro řešení likvidace splaškových vod.
- Byla prověřena a provedena úprava vymezení zastavěného území obce tak, aby na pozemcích vymezených v rámci KPÚ v k.ú. Žalany (dokončeny v 04/2008) mohly být realizovány polní cesty dle schváleného plánu společných zařízení.
- Na základě aktuálního jednání s obcí Rтынě byla doplněna možnost realizace chodníku Rтынě Žalany.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny jsou splněny:

- Koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 1 zásadně dotčena. Záměry, které jsou v rámci Změny č. 1 vymezeny, jsou lokalizovány uvnitř zastavěného území anebo v přímé návaznosti na zastavěné území obce.
- Změna č. 1 je zpracována v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je součástí odůvodnění Změny č. 1. Návrhy jednotlivých záborů ZPF jsou zpracovány v tabulkové, grafické a textové části a jsou řádně odůvodněny.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv jsou splněny:

- Veřejně prospěšné opatření VPO1 – VR1 vymezené doposud pro vysokorychlostní trať je v souladu se ZÚR ÚK převedeno do kategorie územních rezerv jako ÚR1.
- Jako plocha územní rezervy ÚR2 byla vymezena původní zastavitelná plocha Z15c a plocha zeleně Z22. Na základě výsledků veřejného projednání byla tato územní rezerva zrušena a plochy Z15c a Z22 byly ponechány beze změny.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací jsou splněny:

- Změnou č. 1 byly zrušeny VPS: WT10 – Středotlaký plynovod pro Z15c, V9 – Vodovodní řad pro Z15c a K11 - Kanalizační řady v Lelově k lok.15c, která se ze zastavitelné plochy stala územní rezervou. Poté, co byly na základě výsledků veřejného projednání návrhu ponechány plochy Z15c a Z22 beze změny, bylo zachováno i vymezení VPS pro infrastrukturu pro plochu 15c. Ostatní, v ÚP Žalany vymezené VPS, jsou i nadále platné.
- Vymezení VPS je formálně opraveno, uvedeno do souladu s aktuálním zněním stavebního zákona.
- Veřejně prospěšné opatření (VPO) VPO1 je vypuštěno, neboť VR1 vymezené původně pro VRT je v souladu se ZÚR ÚK převedeno do kategorie územních rezerv.

- VPO2 – lokální biokoridor LK1 – Žalany je z kategorie VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo převedeno do kategorie VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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 jsou splněny:

- Vymezení těchto ploch a koridorů nebylo v pokynech požadováno, proto nejsou vymezeny. Ve Změně č. 1 je zrušen text týkající se původně v ÚP vymezených ploch pro zpracování územních studií, protože lhůta pro jejich zpracování již uplynula.
- Pro plochy Z7 a P7 je již ÚS pořízena a zaevidována.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

a) Vymezení zastavěného území

V rámci Změny č. 1 je v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizováno zastavěné území. Aktualizace je provedena na základě zpracovaných a schválených pozemkových úprav zanesených do katastru nemovitostí a na základě aktualizace současného stavu v území k datu 30. 10. 2020. V důsledku aktualizace byly např. zastavitelné plochy Z7d a Z18 převedeny do ploch zastavěného území, bylo zmenšeno zastavěné území stávající fotovoltaické elektrárny v Žalanech, upraveno zastavěné území dle KPÚ v k.ú. Žalany. Na základě požadavku AOPK, CHKO České středohoří bylo aktualizováno a uvedeno do souladu se stavebním zákonem a se skutečným stavem dle katastru nemovitostí zastavěné území v severní části Černčic.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce stanovená v ÚP Žalany se Změnou č. 1 nemění. Jsou provedeny dílčí změny vyplývající z rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu Změny č. 1 (zrevidované na základě výsledků projednání, viz předchozí kapitole odůvodnění). V rámci Změny č. 1 byly v této kapitole provedeny úpravy související např.:

- s aktualizací zastavěného území (zrušení plochy Z18 a její vymezení jako stávající plochy FE),
- se změnou využití některých ploch přestavby a zastavitelných ploch (změna využití ploch P4 a Z4 z OV na BV a jejich sloučení a označení pouze Z4, převedení koridoru VR1 do územních rezerv).

Odůvodnění jednotlivých dílčích změn je popsáno podrobněji v následující kapitole.

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

Urbanistická koncepce stanovená v ÚP Žalany se Změnou č. 1 nemění. Jsou provedeny dílčí změny vyplývající z rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu Změny č. 1 (zrevidované na základě výsledků projednání, viz předchozí kapitole odůvodnění). Do této kapitoly se promítají dílčí změny v území vyvolané požadavky na:

- aktualizaci zastavěného území,
- změnu využití některých ploch přestavby a zastavitelných ploch,
- vymezení nových ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Odůvodnění dílčích změn v území viz následující tabulka:

Lok.	název lokality	Výměra /ha/	čistá v. /m ² /	RD	odůvodnění
Funkce bydlení - BV					
Z5a1.et.	u nádraží	3,55	35479	20	Změnou č. 1 se nemění.
Z5b2.et.	dtto	5,66	56635	40	Změnou č. 1 se nemění.
Z4,P4	mezi křižovatkou a tratí	1,01	10110	10	Zastavitelná plocha Z4 a plocha přestavby P4 byly v ÚP Žalany vymezeny jako plochy občanského vybavení. Vzhledem k žádosti vlastníka pozemku o změnu využití na bydlení se Změnou č. 1 mění způsob využití ploch na BV – bydlení venkovské. Tento způsob využití umožní účelnější využití plochy, možnost umístění občanského vybavení a široké škály jiných nerušících staveb a činností je i v plochách BV přípustná. Pro plochu platí vzhledem k jejímu situování mezi silnicí I/8 a železniční tratí, podmínka využití, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Nejde o nový zábor nezastavěného území nad rámec platného ÚP. Vzhledem ke skutečnosti, že v ploše P4 se nenacházejí žádné stavby a z důvodu zjednodušení, byla celá plocha obou původních ploch označena jako Z4.
	Celkem u nádraží			60 70	V důsledku změny využití ploch P4 a Z4 se potenciál prostoru u nádraží zvyšuje o 10 RD.
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3703	4 3	Plocha se Změnou č. 1 se nemění, na základě požadavku obce se zvyšuje počet domů v ploše z1 na max. 3.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	14520	10	Změnou č. 1 se nemění.
P7c 1.et.	- naproti škole	2,06	20606	18	Změnou č. 1 se nemění.
Z7c 2.et.	- naproti škole	2,05	20543	12	Změnou č. 1 se nemění.
Z7d	-sever	0,85	8579	2	Tato zastavitelná plocha je již zcela zastavěná, proto se Změnou č. 1 převádí do ploch stabilizovaných v zastavěném území se způsobem využití BV.
	Celkem severozápad			43	V důsledku vyřazení již zastavěné plochy Z7d se rozvojový potenciál prostoru u nádraží snižuje o 2 RD.
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2382	2	Změnou č. 1 se nemění.
P10	Bývalá škola	0,29	2900	1	Změnou č. 1 se nemění.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	15804	12	Změnou č. 1 se nemění.

P12	Starosedly – u viad. I/8	0,17	1788	1	Změnou č. 1 se nemění.
Z14a	Starosedly–JZ–nad tratí	1,19	11878	7	Změnou č. 1 se nemění.
Z,P14b	dtto 2 – pod tratí	2,99	29968	20	Změnou č. 1 se nemění.
Z14c	dtto 3 - u silnice I/8	1,72	17237	12	Změnou č. 1 se nemění.
Z23	Pod býv. areálem JZD	0,17	16690 6	1	Nová zastavitelná plocha Z23 se vymezuje na žádost vlastníka pozemku. Jedná se pouze o malou plochu, kterou je doplněn doposud volný klín mezi zastavěným územím pro umístění 1 rodinného domu.
	Celkem Starosedly-východ			55 56	V důsledku vymezení nové plochy Z23 se potenciál prostoru Starosedly – východ zvyšuje o 1 RD.
	CELKEM ŽALANY			158 169	Celkový počet RD se v souvislosti s dílčími změnami provedenými ve Změně č. 1 v Žalanech zvyšuje o 11 RD.
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	8074	3	Změnou č. 1 se nemění.
Z15c	Lelov - jihozápad	1,34	13446	12	Změnou č. 1 se nemění. V souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny se plocha Z15c zrušila a vymezila jako územní rezerva ÚR2. Na základě výsledků veřejného projednání však byla opět navracena do zastavitelných ploch beze změny.
Z15d	Lelov severovýchod	2,05	20470	18	Změnou č. 1 se nemění.
P23	Lelov střed	0,64	6442	3	Plocha přestavby P23 je ve Změně č. 1 vymezená na žádost vlastníka pozemku, umožní mu využití pozemku v návaznosti na jeho dřevozpracující podnik. Jedná se o plochu v zastavěném území obce, se způsobem využití bydlení venkovské – BV využitelné pro bydlení či další využití přípustné v plochách BV, bez nároku na nové zábory krajiny či ZPF.
	CELKEM LELOV			33 36	Celkový předpokládaný počet RD v lokalitě Lelov se dílčími změnami provedenými v rámci Změny č. 1 zvyšuje o 3 RD.
Další funkce					
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14	21399		Změnou č. 1 se nemění.
Z4,P4	mezi křižovatkou a tratí obce. vybavenost – OV	1,18	11762		Plochy Z4 a P4 se změnou slučují do jedné plochy Z4 a vymezují jako plochy BV, odůvodnění viz výše.
P9	Bydlení + podnikání - SO	1,64	16369	2	Změnou č. 1 se nemění.
P13	Areál bývalé JZD - SO	4,94	49367	10	Změnou č. 1 se nemění.
Z16	Zeleň izolační - ZO	1,03	10324		Změnou č. 1 se nemění.
Z17	Zeleň veřejná - ZV	0,09	912		Změnou č. 1 se nemění.
Z18	U Bžan – bydl.+podn.–SO	2,35	23528		Tato zastavitelná plocha je již zcela zastavěná fotovoltaickou elektrárnou, proto se Změnou č. 1 převádí do ploch stabilizovaných v zastavěném území se

					způsobem využití FE.
Z20	Zahrady - zz	0,36	3649		Změnou č. 1 se nemění.
Z21	Zeleň veřejná - ZV	0,55	5531		Změnou č. 1 se nemění.
Z22	Zeleň veřejná - ZV	0,77	7714		Změnou č. 1 se nemění. V souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny se plocha Z22 zrušila a vymezila jako územní rezerva ÚR2. Na základě výsledků veřejného projednání však byla opět navracena do zastavitelných ploch beze změny.
D1	MK mezi Z5a a Z5b	0,13	1325		Změnou č. 1 se nemění.
D2	MK mezi Z7c a P7c	0,33	3322		Změnou č. 1 se nemění.
D5	MK k Z15d	0,12	1230		Změnou č. 1 se nemění.
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d	0,06	605		Změnou č. 1 se nemění.
D7	MK k lok. Z7a,b	0,08	753		Změnou č. 1 se nemění.

V této kapitole se dále ruší stanovení etapizace výstavby, která se přesunuje do nové samostatné kapitoly K) Stanovení pořadí změn v území (etapizace). Důvodem pro tento krok je dodržení souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce veřejné infrastruktury stanovená v platném ÚP Žalany se Změnou č. 1 nemění.

V souladu s pokyny pro zpracování Změny č. 1 se do části této kapitoly týkající se silniční sítě promítá požadavek vyplývající ze ZÚR ÚK na vymezení koridoru vysokorychlostní trati jako územní rezervy. V souladu se ZÚR je tento koridor vymezen jako územní rezerva ÚR1 v šíři 600 m.

Na základě aktuálního jednání Žalan s obcí Rtně je síť místních komunikací doplněna o možnost realizace chodníku Rtně – Žalany.

Dále je v kapitole doplněn požadavek na realizaci polních cest dle schválených KPÚ – Plánu společných úprav, které jsou již zapsané v katastru nemovitostí. Do pokynů pro zpracování Změny č. 1 byl tento požadavek zpracován na žádost dotčeného orgánu – Státního pozemkového úřadu uplatněnou v rámci projednávání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019. Všechny polní cesty jsou již v ÚP Žalany znázorněné, v katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plochy, ostatní komunikace, ve vlastnictví obce Žalany. Dle požadavku SPÚ bylo ve Změně č. 1 upraveno vymezení zastavěného území tak, aby cesty byly pokud možno mimo zastavěné území.

V koncepci odkanalizování je z důvodu upřesnění pojmu „odpadní vody nekomunálního charakteru“ byla v koncepci odkanalizování doplněna věta, ve které je tento pojem použit, doplněna o vysvětlující závorku s uvedením, že jedná pouze o odpadní vody z průmyslové a zemědělské výroby.

Na základě požadavku dotčeného vodoprávního úřadu byly doplněny podmínky likvidace splaškových vod. Tyto požadavky vyplývají z Národního plánu povodí Labe schváleného

Vládou ČR v roce 2015 a z Plánu dílčích povodí Ohře, dolního Labe a Listu opatření „OH 100116“ schváleného Zastupitelstvem Ústeckého kraje v roce 2016, tedy z dokumentů přijatých po vydání Územního plánu Žalany. Způsob likvidace splaškových vod z nových staveb v lokalitách, kde není možnost napojení na veřejnou kanalizaci, musí být diferencován podle toho, zda se jedná o jednotlivé nové samostatné stavby anebo nové obytné celky. Pouze u jednotlivých samostatných staveb lze odkanalizování řešit individuálně buď žumpou, nebo vlastní domovní ČOV. V případě výstavby obytných celků se 2 a více rodinnými domy je nutné řešit likvidaci splaškových vod komplexně pro celý obytný celek buď napojením na veřejnou kanalizaci anebo na společnou – skupinovou ČOV.

V části této kapitoly týkající se občanského vybavení byly zrušeny údaje o lokalitě č. 4, tzn. P4, Z4 – z důvodu změny jejich využití z OV na BV a lokalitě č. 18 z důvodu jejího vymezení jako plochy stávající fotovoltaické elektrárny.

V kapitole byly provedeny další upřesňující či formální úpravy textové části vyplývající s aktuální situace (např. ukončena výstavba dálnice D8, upřesnění údajů o technické infrastruktuře).

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny se Změnou č. 1 nemění. V textové části jsou provedeny pouze dílčí formální úpravy vyplývající z nové územně plánovací dokumentace vydané krajem a doplnění výčtu lokálních prvků ÚSES, neboť v ÚP doposud chybělo vyjmenování vymezených lokálních biocenter a interakčních prvků.

f) 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 umístování 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)

Do této kapitoly jsou ve Změně č. 1 promítnuty požadavky vyplývající z pokynů pro zpracování změny č. 1:

Pro plochy bydlení venkovského BV:

- jsou doplněny možnosti širšího využití ploch BV pro lokální podnikání a služby,
- jsou doplněny podmínky vyplývající z požadavků na ochranu zdraví obyvatel v plochách u silnice I/8 a u železniční trati,
- jsou vypuštěny specifické regulativy pro plochu Z15e, které v ÚP byly chybně zapsané (plocha Z15e v ÚP Žalany neexistuje),

- v souvislosti s prověřováním ploch Z5a a Z5b jsou stanoveny specifické regulativy pro tyto plochy, z důvodu zachování venkovského charakteru zástavby i krajiny, protože se jedná o zastavitelné plochy velkého rozsahu v pohledově exponovaném prostoru,
- jsou doplněny specifické podmínky pro plochu P23 z důvodu zachování stávajícího charakteru návsi v Lelově.

Pro plochy bydlení rekreačního BR v Lelově jsou doplněny specifické podmínky prostorového uspořádání z důvodu zachování zdejšího stávajícího venkovského charakteru zástavby v CHKO.

Jsou doplněny podmínky využití pro plochy fotovoltaických elektráren - FE. Tyto podmínky doposud v ÚP Žalany úplně chyběly. V podmínkách je zohledněna skutečnost, že jsou určeny pouze pro fotovoltaické elektrárny a jejich nezbytné zázemí s tím, po ukončení jejich životnosti musí být plochy navraceny zpět do zemědělského využití dle stavu v katastru nemovitostí, jako orná půda.

Jsou doplněny podmínky využití ploch ostatních - 0. Tyto podmínky v ÚP Žalany dosud úplně chyběly. V podmínkách je zohledněna skutečnost, že se jedná převážně o drobné plochy v nezastavěném území situované uvnitř ploch zemědělské půdy, jiné zeleně anebo se jedná skutečně o manipulační plochy navazující na zemědělské stavby.

Jsou doplněny podmínky využití ploch zahrad - zz. Tyto podmínky v ÚP Žalany dosud úplně chyběly. V podmínkách je zohledněna skutečnost, že se na území obce nacházejí tyto plochy jak v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak v nezastavěném území. Proto jsou podmínky využití diferencovány z důvodu odlišného charakteru dle těchto dvou různých poloh ploch zahrad.

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

V souladu s aktuálním zněním stavebního zákona jsou zrušeny výčty pozemků pro stavby VPS, protože tyto nejsou určeny pro předkupní právo. Z téhož důvodu je do této kapitoly nově přeřazeno VPO2 – Lokální biokoridor LK1 – Žalany, který byl doposud vymezen jako VPO s předkupním právem.

Z důvodu převedení koridoru pro vysokorychlostní trat do územní rezervy ÚR1 je zrušeno vymezení VPO – Koridor VR1.

h) 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 § 8 katastrálního zákona

V souladu s aktuálním zněním stavebního zákona je zrušeno VPO2 – Lokální biokoridor LK1 - Žalany, protože pro ÚSES nelze po novele stavebního zákona uplatňovat předkupní právo.

i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Do této nové kapitoly je Změnou č. 1 zařazena územní rezerva ÚR1 pro vysokorychlostní trať VR1 a jsou stanoveny podmínky pro její prověření.

j) Požadavky na 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

V ÚP Žalany byly jako plochy, ve kterých bylo rozhodování o změnách územní podmíněno zpracováním územní studie vymezeny lokality č.4, 5a, 5b, 7c, a prostor bývalého JZD. Lhůta stanovená pro pořízení studií a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti uplynula 31. 12. 2013. V této lhůtě byla pořízena a zaevidována územní studie pro plochy P7 a Z7, která je stále územně plánovacím podkladem. Protože v pokynech nebyl požadavek na vymezení dalších ploch podmíněných územní studií, regulačním plánem anebo uzavřením dohody o parcelaci, v textu kapitoly se celý původní text ruší.

k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Do této nové kapitoly jsou převedeny podmínky etapizace, které byly dosud v ÚP Žalany uvedeny v kapitole c). Do 2. etapy výstavby zůstávají zařazeny zastavitelné plochy Z5b a Z7c, protože je třeba zachovat postupné pořadí zastavování území směrem od území zastavěného do krajiny.

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

Zastavěné území obce ve všech jeho částech již neposkytuje příliš prostoru pro novou zástavbu, území je zde stabilizované a takřka zaplněné.

V části Žalany je možné pouze omezené doplnění zástavby v prolukách. Je zde realizována výstavba zejména rodinných domů v souladu s ÚP Žalany. Výstavba se rozvíjí zejména v centrální části obce. Plocha Z7d je zcela vyčerpaná, Změnou č. 1 převedena do zastavěného území. V lokalitě P7c, na kterou již byla pořízena územní studie, se staví rodinné domy. Zastavitelná plocha Z18 již je zcela zastavěná fotovoltaickou elektrárnou, která je z tohoto důvodu Změnou č. 1 převedena do ploch zastavěného území. Ve Změně č. 1 je v Žalanech doplněná pouze 1 nová zastavitelná plocha Z23 určená pro 1 RD, kterou je doplněn doposud volný klín mezi zastavěným územím. Dále je zde změněn způsob již vymezených ploch P4 a Z4 původně určených pro občanské vybavení na bydlení. V rámci Změny č. 1 je zpřesněna stávající plocha fotovoltaické elektrárny dle skutečného stavu.

V části Lelov je zastavěné území až na proluku na návsi a před pilou téměř využito. Z tohoto důvodu je v centrální části Lelova ve Změně č. 1 vymezena plocha přestavby P23 umožňující dostavbu okolo návsi a prověřeno je i nové využití plochy u dřevozpracující provozovny. V zastavitelné ploše Z15b je již zahájena výstavba, pro zastavitelnou plochu Z15d ve vlastnictví obce je již zpracovávána zastavovací studie, proto zde lze předpokládat zahájení výstavby. Potenciál výstavby v Lelově se vymezením plochy přestavby P23 zvyšuje celkový předpokládaný počet RD z původních 33 na 36 RD.

Část obce Černčice zůstává vzhledem zejména k přírodním hodnotám CHKO stabilizovaná, zastavěné území je zcela využito a není zde navrhován žádný další rozvoj.

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

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody pro území mimo CHKO, vydal k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019, obsahující pokyny pro zpracování Změny č. 1 stanovisko č.j. 4269/ZPZ/2018/N-2926 ze dne 5. 12. 2018, ve kterém konstatoval, že Zpráva o uplatňování nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v území v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Správa Chráněné krajinné oblasti České Středohoří, jako příslušný orgán ochrany přírody na území CHKO, vydala k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Žalany za období 11/2009 – 06/2019, obsahující pokyny pro zpracování Změny č. 1 stanovisko č.j. SR/2497/UL/2018-2 ze dne 11. 12. 2018, ve kterém konstatovala, že lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad k posuzování vlivů na životní prostředí, vydal k návrhu Zprávy stanovisko č.j. KUUK/16411/2019/ZPZ ze dne 30. 1. 2019, ve kterém konstatoval, že Změnu č. 1 Územního plánu Žalany není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z tohoto důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území.

j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, proto nebylo vydáno stanovisko krajského úřadu.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, proto nebylo vydáno stanovisko krajského úřadu.

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dle Vyhlášky 271/2019 Sb. O stanovení postupů k zajištění

ochrany zemědělského půdního fondu) a pozemky určené k plnění funkce lesa

OSNOVA dle Vyhlášky 271/2019 Sb.

- a) označení a navržené využití plochy předpokládaného záboru ZPF
- b) výměra záboru jednotlivých ploch podle jejich navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany
- c) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu
- d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany
- e) souhrn výměr záboru bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany
- f) informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů
- g) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují půdu I. nebo II. třídy ochrany a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch
- h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesnických pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením
- i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější dle §5 odst.1 zákona
 - zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu
 - prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu

a) označení a navržené využití plochy předpokládaného záboru ZPF

Označení plochy	Umístění a údaj o k.ú.	Navržené využití plochy
Z4	mezi křižovatkou a tratí, k.ú. Žalany	BV –bydlení venkovské
Z23	pod bývalým areálem JZD, k.ú. Žalany	BV –bydlení venkovské
P23	Lelov střed, k.ú. Lelov	BV –bydlení venkovské

b) výměra záboru jednotlivých ploch podle jejich navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Navržený zábor pro **bydlení venkovské**

Název lokality	Výměra celkem /ha/	Výměra ZPF /m ² /	Třída ochrany I. /m ² /	Třída ochrany II. /m ² /	Třída ochrany III. /m ² /	Třída ochrany IV. /m ² /	Třída ochrany V. /m ² /
Z4	1,01	4039	3729			310	
Z23	0,17	1669			1669		
P23	0,64	1869			1869		
celkem	1,82	7577	3729		3538	310	

c) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu

Nejsou navrhovány.

d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Navržený zábor pro **bydlení venkovské - souhrn**

	Výměra ZPF celkem /m ² /	Třída ochrany I. /m ² /	Třída ochrany II. /m ² /	Třída ochrany III. /m ² /	Třída ochrany IV. /m ² /	Třída ochrany V. /m ² /
ZÁBOR ZPF	7577	3729		3538	310	0

e) souhrn výměr záboru bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

	Výměra ZPF celkem /m ² /	Třída ochrany I. /m ² /	Třída ochrany II. /m ² /	Třída ochrany III. /m ² /	Třída ochrany IV. /m ² /	Třída ochrany V. /m ² /
ZÁBOR ZPF	7577	3729		3538	310	0

f) informace o existenci závlah, odvodnění a stavbách k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Závlahy, odvodnění ani protierozní opatření se v navržených lokalitách nenalézají.

g) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují půdu I. nebo II. třídy ochrany a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

V dosud platné územně plánovací dokumentaci byly vymezeny a schváleny lokality Z4, P4 (nyní označeno Z4) ležící z části na půdě I. třídy ochrany (BPEJ 110000). Změnou č.1 ÚP je navržena změna funkce z občanské vybavenosti na bydlení venkovské.

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesnických pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Navrhované řešení nenarušuje účelové komunikace zemědělských a lesnických pozemků ani sít' polních cest.

i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější dle §5 odst.1 zákona

- zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu:

Navrhované rozvojové lokality jsou určeny k venkovskému bydlení a podporují tím rozvoj sídel a stabilizaci obyvatelstva v menších obcích a jejich částech. Stabilizace obyvatel ve venkovských sídlech je nezanedbatelným veřejným zájmem.

Návrh rozvojových lokalit je v souladu s požadavky §4 a §5 zákona č.334/92 Sb. v platném znění:

- je navrhována půda v plochách sousedících se stávající zástavbou
- jsou přednostně využity plochy nezemědělské a v případě ploch zemědělských půdy s třídou ochrany III., IV.
- je dbáno na to, aby navrhované plochy nenarušovaly organizaci ZPF a neztěžovaly obhospodařování
- rozvojové plochy rovněž nenarušují odtokové poměry v území.

Vzhledem k tomu, že navrhované plochy dodržují podmínky viz výše, splňuje navržené řešení zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

- prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu

Na části lokalit Z4, P4 (nyní označeno Z4) je evidována půda I. třídy ochrany. Jde o lokalitu již vymezenou a schválenou stávajícím ÚP Žalany. Dochází zde ke změně funkce z občanské vybavenosti na bydlení vesnické. Je tedy nutno, v souladu s §4 (3) Zák. 334/92 zábor ZPF I.třídy ochrany opět odůvodnit.

Navrhovaná lokalita do které půda I.třídy ochrany zasahuje je vklíněna do zástavby obce Žalany. Je beze zbytku ohraničena silnicemi a pěšími cestami k železniční stanicí. Pro pohyb zemědělské techniky není tako plocha vhodná. Obhospodařování je tak ztížené, že již dlouhodobě není lokalita k zemědělské výrobě využívána a pustne (viz Mapy CZ). Zachování tohoto odděleného prostoru v ZPF nepřináší zemědělskému potenciálu území naprosto žádný užitek, naopak je zdrojem semen plevelných rostlin. Oproti tomu využití formou venkovského bydlení s případnou občanskou vybaveností logicky doplňuje stávající zástavbu obce a lokalita by se ze zanedbané a nevyužívané stala důstojnou součástí obce.

V daném případě veřejný zájem na odpovídajícím využití lokality formou bydlení a stabilizace obyvatelstva jednoznačně převažuje nad veřejným zájmem ochrany plochy ZPF pro zemědělství nevyužitelné.

Přiložena je souhrnná tabulka dle Vyhlášky 271/2019 Sb.

Zábory zemědělského půdního fondu vyplývající ze Změny č. 1 Úp Žalany

Označení plochy /koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZP	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle §3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z4	BV – bydlení venkovské	0,40	0,37	0	0	0,03	0	0	0	0	0	Vymezeno v ÚP Žalany, Změnou č. 1 pouze dochází ke změně využití z OV (občanské vybavení) na BV (bydlení venkovské).
Z23	BV – bydlení venkovské	0,17	0	0	0,17	0	0	0	0	0	0	
P23	BV – bydlení venkovské	0,19	0	0	0,19	0	0	0	0	0	0	
Σ		0,76	0,37	0	0,36	0,03	0					

m) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění

m.1) K veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 konanému v červenci 2020 nebyly uplatněny námitky dotčených osob.

m.2) K opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 konanému v červnu 2021 byly uplatněny námitky dotčených osob:

1. SČVK, a.s., Přítkovská 1689, Teplice ze dne 20. 5. 2021

Vyjádření k územnímu plánu „Změna č. 1 Územního plánu Žalany a jeho změnám

Ve výše uvedeném zájmovém území se nachází zařízení provozované společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. ve vlastnictví SVS, a.s. a obce Žalany.

Popis navrženého řešení:

Hranice zastavěného území je převzata z „Územně analytických podkladů – průzkumů a rozborů“ zpracovaných v dubnu 2008. Vymezení zastavěného území je upřesněno na základě zpracovaných a schválených pozemkových úprav zanesených do katastru nemovitostí a na základě doplnění průzkumu současného stavu území k datu 30. 11. 2008. Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno Změnou č. 1 k datu 31. 10. 2019.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Odtokové poměry

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zachytávány do dešťových nádrží a budou likvidovány na řešeném pozemku (však, zálivka, druhotné využití apod.) nebo budou vypouštěny do nové dešťové kanalizace.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokalit bude zajištěno novými navrhovanými vodovodními řady napojenými na stávající vodovodní řady. Zdrojem pitné vody bude vodojem Žalany a vodojem v Lelově. Vodovod bude současně plnit i požární funkci. V Černčicích je systém zásoben z místního prameniště. Kvůli vyššímu stáří a špatnému fyzickému stavu vyžaduje obecní vodovod rekonstrukci. Její návrh dosud není projekčně zpracován a vzhledem k převážnému využití stávající zástavby na rekreační objekty se s ní ani neuvažuje.

Odkanalizování:

Splaškové odpadní vody budou odváděny obecním kanalizačním systémem až do čistírny splaškových vod v Žalanech. Odpadní vody nekomunálního charakteru nemohou být do této kanalizace zaústěny. Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní kanalizační systém vyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV. V Černčicích ani v Lelově neexistuje žádný kanalizační systém. V Lelově se uvažuje s výstavbou kanalizace s napojením do ČOV Žalany.

S předloženou „Změnou č. 1 Územního plánu Žalany“ souhlasíme za dodržení následujících podmínek.

- 1) Obecní část Lelov a rozvojové lokality bude možné napojit na stávající veřejný kanalizační rozvod pouze za předpokladu zkapacitnění stávající ČOV Žalany (vybudování druhé biologické linky). Zkapacitnění ČOV Žalany je ve fázi přípravných prací před samotnou realizací výstavby.

- 2) V souvislosti s výše uvedeným bodem, bychom rádi upozornili na skutečnost, že i samotnou dostavbou druhé linky vznikne opět omezená kapacita ČOV Žalany. Doporučujeme tedy, aby zmíněný záměr odkanalizování obecní části Lelov byl v co možná nejkratší době předložen formou projektové dokumentace provozovateli ke schválení, resp. k udělení souhlasu ve smyslu napojení. Tímto způsobem pak dojde k dislokování kapacit pro obecní část Lelov na ČOV Žalany. Samotné dislokování kapacity bude časově omezeno, dobou trvání platnosti příslušného souhlasu s napojením.
- 3) V případech, kdy nastanou případná další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury na stávající vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. (zkapacitnění řadů a objektů, přeložení sítí a objektů včetně jejich zařízení, opatření k úpravě tlakových poměrů, atp.) bude nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Podkladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.
- 4) U stávajících sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. je nutno respektovat ochranná pásma (dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění ust. 23 odst. 3, 5 kdy je stavebník povinen dodržet ochranná pásma u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně 1,5 m, nad průměr 500 mm 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m), ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu.
- 5) V případě budoucího provozování navržené vodohospodářské infrastruktury je nutné, aby se obecné technické požadavky na vodohospodářské, (dále jen VH) stavby řídily především závaznými právními předpisy, technickými normami a na území působnosti konkrétního vlastníka VH infrastruktury. Pro návrh je tedy nutné respektovat „Technické standardy“ schválené tímto vlastníkem a provozovatelem, které jsou k dispozici na webových stránkách majitelů infrastruktury a na webových stránkách provozovatele.
- 6) Upozorňujeme, že toto vyjádření není souhlasem k napojení na infrastrukturu provozovanou naší společností. K přímému zásobování pitnou vodou či odvádění vod odpadních se provozovatel vyjádří na základě předložené žádosti o možnost napojení.

Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Podání Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. je koncipováno jako vyjádření k návrhu Změny č. 1, protože však podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mají jako oprávněný investor právo uplatňovat námítky k návrhům územních plánů a jejich změnám, je o něm rozhodnuto jako o námítce.

V námítce je konstatováno, že SČVK, a.s. souhlasí předloženou „Změnou č. 1 Územního plánu Žalany avšak za dodržení podmínek uvedených v bodech 1) až 7).

Podmínka uvedená v bodě 1) týkající se nutnosti zkapacitnění ČOV Žalany je v Územním plánu Žalany již stanovena, není třeba jí doplňovat, požadavku je tedy vyhověno.

Podmínky uvedené pod body 2) až 7) se nevztahují k návrhu územního plánu (popř. jeho změny), ale týkají se následné projektové přípravy staveb, jejich realizace, budoucího provozování sítí technické infrastruktury a procesních záležitostí ve vztahu k provozovateli sítí technické infrastruktury ve vlastnictví SVS, a.s. Z tohoto důvodu není možné tyto podmínky do Změny č. 1 zapracovat. Tím však není dotčena povinnost jejich dodržení ze strany obce a všech eventuálních dalších investorů a stavebníků při následné přípravě a realizaci konkrétních záměrů v řešeném území.

2. ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, Praha 10 ze dne 18. 5. 2021

Námitka k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žalany podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

Vážený, ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 220 KV, podává tímto námitku k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žalany.

Námitka se týká špatně vymezeného ochranného pásma stávajícího vedení 220 kV Chotějovice – Bezděčín. Toto stávající vedení vč. ochranného pásma prochází správním územím obce a je nesprávně vymezeno v platné územně plánovací dokumentaci.

Ochranné pásmo se vymezuje svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení na obě jeho strany, jak ukládá energetický zákon (nikoliv od osy vedení).

Vzhledem k tomu, že se jedná o významný limit využití území a je ve střetu se zastavěným a zastavitelným územím obce včetně území řešeného Změnou č. 1 Územního plánu Žalany, žádáme o striktní přebírání dat dle aktuálních územně plánovacích podkladů, abychom předešli sporným situacím, zda pozemek je či není dotčen dle energetického zákona.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o námitku uplatněnou pouze k odůvodnění územního plánu, nepřesného vymezení ochranného pásma stávajícího vedení 220 kV Chotějovice – Bezděčín. Námitce se zcela vyhovuje tím, že ochranné pásmo bude v koordinačním výkrese opraveno a uvedeno do souladu s právním předpisem. Nejedná se o podstatnou změnu územního plánu, protože je pouze opraveno vymezení limitu využití území v odůvodnění Změny č. 1 a poté rovněž v úplném znění územního plánu po vydání Změny č. 1.

3. Ing. Lumír Füllsack ze dne 8. 6. 2021

Věc: Námitka k mé žádosti o změnu územního plánu

Vážený pane starosto,

V souvislosti s právě probíhajícím řízením o změně územního plánu obce Žalany a zamítnutím mé žádosti o převod cca 1,45 ha půdy na pozemkové parcele č. 736/5 za účelem výstavby osmi rodinných domů podávám touto cestou námitku proti rozhodnutí zodpovědných orgánů.

Zároveň bych vyšel v maximální možné míře vstříc všem zainteresovaným a zredukoval mou žádost následovně:

Žádám o vymezení plochy určené k zástavbě na západním okraji pozemkové parcely číslo 736/5 v rozsahu cca čtyři tisíce metrů čtverečných (viz příložený nákres) za účelem výstavby zemědělského objektu o ploše max. 400 metrů čtverečných (10% vymezené plochy). Jedná se o vybudování smíšeného objektu pro zemědělskou činnost - stájí plus nutného hygienického zázemí definovaného zákoníkem práce (sociální zařízení, šatny, kuchyňka, denní místnost, sedlovna...), Zamýšlený objekt by měl být přibližně z jedné třetiny podsklepen z důvodu uchování krmiva (řepa...).

Již skoro dvacet jsem soukromým zemědělcem a na pastvinách v okolí této parcely chovám koně, ovce a další zemědělská zvířata.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Ing. Lumír Füllsack je vlastníkem pozemku p.č. 736/5 v k.ú. Žalany (Lelov). V návrhu Změny č. 1 k veřejnému projednání konanému v červenci 2020 byla na části pozemku vymezená zastavitelná plocha Z25 se způsobem využití BV pro cca 8 rodinných domů. Tato plocha musela být ze Změny č. 1 vyřazena na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody (AOPK, Správy CHKO České středohoří) a dotčeného orgánu ochrany ZPF (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství). Nyní p. Füllsack ve své námítce navrhuje opět vymežit na části tohoto pozemku zastavitelnou plochu o výměře cca 4.000 m² a se způsobem využití umožňujícím umístění zemědělského objektu o výměře cca 400 m².

Pořizovatel projednal námítku s AOPK, Správou CHKO České středohoří (viz záznam z konzultace námitek a připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 konaných dne 18. a 30. 8. 2021, založený ve spise), která se k požadavku podatelky vyjádřila takto:

„Nesouhlasí s vymezením nové zastavitelné plochy o výměře 4.000 m² pro požadovaný zemědělský objekt o výměře 400 m². Předmětná plocha se nachází v pohledově exponované pozici, jednalo by se o rozšíření zástavby do volné krajiny mimo stávající zastavěné území. Jedná se dle katastru nemovitostí o ornou půdu, na které v současné době není provozována pastevní činnost. Dle stávajících podmínek využití ploch o – plochy orné půdy, je v těchto plochách podmíněčně přípustné využití pro změnu orné půdy na trvalý travní porost v kombinaci s pastevectvím při zachování druhové rozmanitosti a s minimálním zastoupením orných půd zejména v CHKO ČS. Podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování orných půd a eventuálně i pastvin formou přístřešků, stodol, seníků, napáječek, oplocení apod. Pokud by měl p. Füllsack zájem o využití předmětného pozemku (anebo některého dalšího v Lelově, které zde vlastní) pro zemědělské účely – pastvu a nezbytné zázemí pro koně, ovce a další zemědělská zvířata, pak umístění zařízení a staveb pro tento účel platný územní plán umožňuje. Konkrétní umístění a rozsah těchto nezbytných zařízení či staveb lze s ohledem na rozsah event. budoucích pastevních činností (velikost a druh stáda) dohodnout se Správou CHKO tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu a chráněny další zájmy ochrany přírody v souladu s plánem péče o CHKO České středohoří v rámci následných povolovacích řízení.“

Závěrem konzultací tedy bylo konstatování, že na základě tohoto nesouhlasu s vymezením nové zastavitelné plochy, nelze námítce p. Füllsacka vyhovět. Avšak v případě zájmu o

zemědělské využití pozemku pro pastvu lze nezbytné zázemí pro její zajištění realizovat na základě dohody se Správou CHKO v souladu s podmínkami platného územního plánu.

Z tohoto důvodu je o námitce rozhodnuto výše uvedeným způsobem.

4. Nikola Vobrubová ze dne 10. 6. 2021

Vážený pane starosto, milé zastupitelstvo.

Tímto dopisem bych chtěla obhájit svojí snahu – docílit možnost výstavby doplňkové zemědělské stavby pro svůj chov hospodářských zvířat.

V evidenci zemědělských podnikatelů jsem již registrována více jak 12 let a prakticky od roku 2010 jsem nastoupila cestu ke splnění certifikátu plného ekologického hospodaření, které jsem v roce 2012 získala. Za uplynulou dobu se mé podnikání rozšířilo do následujících rozměrů, tak aby toto podnikání bylo mojí hlavní obživou. V současné době mám v evidenci zvířat základní stádo 60 ks skotu.

Velikost základního stáda, které je umístěno na pastvinách v okolí Lelova. V současném rozsahu však již potřebuje technologické zázemí pro své potřeby. Není možné, pro splnění všech vyžadovaných podmínek správné zemědělské praxe, podmínek ekologického zemědělství, podmínek příznivého welfare zvířat, chovat zvířata pod „otevřeným“ nebem a stejně tak zajištění veškerých služeb potřebných pro chov (hlavně veterinární činnosti, plemenářské práce – označování zvířat std.) bez zázemí technického a sociálního lze dnes těžko pod „širým“ nebem zajistit.

Budu-li konkrétní, chtěla bych „zázemí“ svého chovu hospodářských zvířat umístit na pozemkovou parcelu č. 741/2 v katastrálním území Žalany, která je mým vlastnictvím a začíná zde více jak 15 hektarový pastevní areál, kde se odehrává převaha všech potřebných manipulací se zvířaty. Detailní umístění vhodné stavby ponechám na zvážení orgánu CHKO, tak aby se tato stavba stala organickou součástí krajiny, kam samozřejmě patří i chovná zvířata a pro ně potřebná stavba. Z doporučení této instituce bude následně zpracována projektová dokumentace, tak aby tuto stavbu bylo možné do krajiny CHKO začlenit s minimálním rušivým vlivem v této lokalitě.

V obci Žalany jsem chovatelem s největším počtem hospodářských zvířat, který však pro ně nemá zázemí. Chov zvířat je i pro CHKO přínosem, neboť hospodářská zvířata do přírody patří, neboť vypásání pastvin udržuje v přírodním stavu. Pokud by zvířata pastviny nevypásala, plochy by zarůstaly šípky, hlohy, bezinkami a pro krajinný ráz by zcela jistě nebyla přínosem.

Věřím, že zvážíte mé důvody pro výstavbu výše uvedené doplňkové zemědělské stavby a pochopíte nutnost této stavby pro moje další podnikání v naší obci, ve které jsem vyrůstala a chci zde i nadále žít – podnikat a hlavně chovat hospodářská zvířata.

Námitce je vyhověno.

Odůvodnění:

Pí. Vobrubová je vlastníkem pozemku p.č. 741/4 v k.ú. Žalany (Lelov). V návrhu Změny č. 1 k veřejnému projednání konanému v červenci 2020 byla na základě jejího návrhu na pořízení změny územního plánu na části tohoto pozemku vymezená zastavitelná plocha Z24 se způsobem využití BV pro umístění 1 rodinného domu. Tato plocha musela být ze Změny č. 1 vyřazena na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody (AOPK, Správy CHKO České středohoří) a dotčeného orgánu ochrany ZPF (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství). Nyní ve své námitce pí. Votrubová uplatňuje požadavek na možnost výstavby doplňkové zemědělské stavby na tomto pozemku pro svůj chov

hospodářských zvířat. Tato stavba by jí měla umožnit vybudování nezbytného zázemí pro její chov hospodářských zvířat (hlavně veterinární činnosti, plemenářské práce atd.). Neuvádí však žádné konkrétní umístění této stavby ani požadovanou výměru pozemku nebo stavby. Pořizovatel projednal námitku s AOPK, Správou CHKO České středohoří (viz záznam z konzultace námitek a připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 konaných dne 18. a 30. 8. 2021, založený ve spise), která se k požadavku podatelky námítky vyjádřila takto: „*Nesouhlasí s vymezením nové zastavitelné plochy na tomto pozemku. Pí. Votrubová v této lokalitě dlouhodobě provozuje chov a pastvu skotu. Po opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č. 1 jednala se Správou CHKO, upřesňovala potřeby pro zajištění chovu svého stáda. Výsledkem tohoto jednání bylo zjištění, že jí požadovaná nezbytná stavba pro zázemí chovu, veterinářské činnosti či plemenářské práce, které nelze realizovat pod širým nebem, nepřesahuje rozsah stávajícího podmínečně přípustného využití ploch o – plochy orné půdy (stavby pro obhospodařování pastvin formou přístřešků, stodol, seníků, napáječek, oplocení apod). Její konkrétní umístění a velikost s ohledem na ochranu zájmů CHKO České středohoří, bude při splnění podmínek územního plánu dohodnuta se Správou CHKO v rámci následujících povolovacích řízení. Z toho důvodu není nutná změna územního plánu.*

Závěrem konzultací tedy bylo konstatování, že pro zajištění zázemí chovu skotu pí. Votrubové není nutná změna využití pozemku p.č. 741/4 v k.ú. Žalany. Její námitce je tedy de facto vyhověno.

Z tohoto důvodu je o námitce rozhodnuto výše uvedeným způsobem.

5. Leona Šubrtová, MBA ze dne 14. 6. 2021

Vážení

Vznášíme tímto v zákonné lhůtě námitku proti Návrhu změny č.1 územního plánu obce Žalany, a to z následujících důvodů:

I. Fragmentace a etapizace

Navrhované změny nenaplňují svým obsahem tvrzení uvedené v odůvodnění návrhu, že návrh: "Koordinuje a zohledňuje soukromé a veřejné zájmy v řešeném území" V dokumentu označeném jako „Změna č.1 územního plánu Žalany 01/2021“ Územní plán počítá u plochy označené jako Z5 s tzv. „etapizací“ realizace budoucí zástavby, a tedy rozděluje toto zastavitelné území na části označené jako Z5a a Z5b aniž by byl brán jakýkoliv zřetel na hranice jakož i různorodost vlastnictví dotčených pozemků.

Plocha označená v územním plánu jako Z5 zahrnuje pozemky (nebo jejich fragmenty) různých vlastníků a to sice:

1. Pozemky ve vlastnictví Leony Schubertové, MBA č, LV 288 a to sice p.p.č. 191/9 o rozloze 1594m², p.p.č. 260/1 o rozloze 74087m² a p.p.č.260/2 o rozloze 2165m²

2. Fragment pozemku ve vlastnictví spol. První Žatecká a.s. č. LV 381 a to sice p.p.č.260/5

Tato celková plocha Z5 je dále rozdělena na následující fragmenty v.u. pozemků různých vlastníků:

1. Z5a s tvrzenou celkovou rozlohou 35479m² (která nebyla nijak přesně vymezena a označena) se sestává z p.p.č.191/9 a dále z blíže nespecifikovaného fragmentu pozemku p.p.č. 260/1 a dále z blíže nespecifikovaného fragmentu pozemku p.p.č. 260/2 (vše zapsáno na LV č.288)

2. Z5b s tvrzenou celkovou rozlohou 56635m² (která nebyla nijak přesně vymezena a označena) se sestává z blíže nespecifikovaného fragmentu pozemku p.p.č. 260/1 (LV č.288) a dále z blíže nespecifikovaného fragmentu pozemku p.p.č. 260/5 (LV č.381)

3. V odůvodnění změny č.1 strana 38 písm k) do etapizace nově též zahrnuje plochu Z4 dalšího (již třetího) vlastníka, přičemž realizací této zástavby Z4 nově (dodatečně) podmiňuje realizaci záměru v lok. Z5b patřící do majetku dvou různých vlastníků.

S tímto návrhem tzv. „etapizace“ zásadně nesouhlasíme, neboť se jedná o zásadní, neodůvodněný a též protiprávní zásah do majetkových práv dotčených vlastníků, který je nadto v zásadním rozporu s podstatou a účelem naplňování zásad územního plánování. S ohledem na vágní vymezení rozsahu „etatizovaného“ území je takový návrh též nepřezkoumatelný a s vlastníky jakož i dalšími státními orgány neprojednatelný. Vyjádření ke změně územního plánu Krajského úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 27.07,2020 č.j.KUUK/098902/2020 v části vyjádření za sekci Ochrana zemědělského půdního fondu s ohledem na zde popsané skutečnosti nelze považovat za stanovisko, které by obsahovalo řádné odůvodnění návrhů mnohačetných omezení, které by svým obsahem/rozsahem odpovídalo reálné situaci jakož i kompetenci a pravomoci jí svěřených státům.

Uplatňování práv jedné osoby nelze podmiňovat splněním povinnosti jiné osoby, aniž by o takovém postupu mezi oběma osobami prokazatelně existoval vzájemně projevený souhlas. Dále též upozorňujeme, že dle judikatury Nejvyššího soudu dále platí, že námitky a připomínky k Územnímu plánu může podat též osoba, která není vlastníkem nemovitosti, které se předmětná změna týká, tedy nesouhlasíme s tím, aby nově řešená lok. Z4 požívala výhod nadřazených právům vlastníků stávající lok. Z5a a Z5b.

Zák. č. 33411992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu sice odnímání ploch z půdního fondu po jednotlivých etapách umožňuje, avšak by bylo zcela mylným právním výkladem tvrdit, že takové „etatizované“ odnímání ploch může být státním orgánem u ploch, které jsou již uvedeny v přísl. územním plánu jako zastavitelné, nařízeno, resp. jinak vyžadováno.

Nový stavební zákon s ohledem na svůj obsah vyžaduje změnu řady navazujících právních předpisů (celkem 57 zákonů), tyto jsou měněny v samostatném, tzv. "změnovém zákoně „kdy došlo k poslední změně a to 04.06.2021 (Postoupeno Senátu) kde tuto problematiku řeší § 4 kde odst. „(3) Zemědělskou půdu I. a II, třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu a dále odst. „(4) Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch a koridorů, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové Územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití."

S ohledem na níže uvedená další omezení, limity jakož i černé stavby (v podobě Evropské optické trasy telekomunikačního vedení) a dále též na změny ÚP v oblasti nakládání s odpady je taková „etapizace" též zjevně a zcela logicky neproveditelná. Pokud by snad s ohledem na současný stav přicházela do úvahy jakákoliv etapizace, pak by s ohledem na různá ochranná pásma a koridory musela být vedena nikoliv napříč pozemkem ale ve směru podél komunikace a telekomunikační sítě z jedné strany, železnice z druhé strany a dále z třetí strany od telekomunikační sítě a budoucí ČOV. Tyto skutečnosti zjevně ZPF nevzal v rámci svých návrhů vůbec v úvahu a tedy se k nim ani nijak nevyjádřil.

Žádáme tedy s ohledem na skutečnosti zde uvedené, aby buď byla „etapizace“ z návrhu Územního plánu zcela vypuštěna anebo aby pozemky náležející témuž vlastníkovi zapsané

na jednom listu vlastnictví, a to sice LV č. 288 byly bez jakékoliv další fragmentace zahrnuty do jedné ucelené lokality a to sice lok.Z5a tj. do etapy č.1.

II. Další omezení, limity a černé stavby

1. V dokumentu označeném jako „Změna č.1 územního plánu Žalany 01/2021 strana 5 odstavec „Tabulka návrh nových ploch se upravuje takto:“ u lok. Z5a a Z5b obsahuje tyto limity

- a) ochranné pásmo silnice
- b) ochranné pásmo železnice
- c) ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů
- d) poddolované území

Tímto vznášíme tyto námitky:

ad a) silnice I/8 měla být po zprovoznění dálnice D8 převedena na II/608 a tedy ochranné pásmo 50m mělo být omezeno na 25m přičemž návrh změny ÚP tuto skutečnost nijak neřeší ani neodůvodňuje,

ad c) lok.Z5 se nenachází v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů a tedy žádáme o výmaz této limitující poznámky,

ad d) limita typu „poddolované území“ je tvrzením, které je m.j. v příkrém rozporu s návrhy na v.u. fragmentovanou etapizaci

2. Strana 6 odstavec 5 – lok. Z16 označuje jako „Zeleň izolační – ZO“ o celkové rozloze 10324 m²

Tímto vznášíme tuto námitku:

V průběhu celé lok. Z16 se nachází černá stavba Evropské datové telekomunikační sítě značného rozsahu, která je předmětem několika soudních řízení, přičemž je zjevné, že zamýšlenou „Zeleň izolační“ nebude zřejmě možné vůbec realizovat, neboť takový záměr neumožňují podmínky ochrany telekomunikačních sítí. Vyjádření vlastníků této telekomunikační sítě není v územním plánu zmiňováno, a tedy zjevně ani zohledněno.

3. Strana 7 odst d) Koncepce infrastruktury - část kapitoly Vodní hospodářství - navrhovaná změna počítá s napojením obce Lelov do stávající ČOV Žalany, což s ohledem na stávající kapacitu přísl. ČOV v konečném důsledku znamená, že lokalitu označenou jako Z5 již nebude možno do téže ČOV připojit. Navrhovanou změnou je dále podmínka, že u nové zástavby u více nežli 2 domů je nutné napojení na veřejnou kanalizaci (což je kapacitně nemožné) nebo na jednu společnou ČOV pro obytný celek.

Tímto vznášíme tuto námitku:

Lokalitu s ohledem na nutnost vybudování společné ČOV bude nutné řešit s ohledem na potřebnou kapacitu celého území Z5, což je dalším logickým důvodem, proč je fragmentovaná etapizace nereálná.

4. Strana 9 odst. f) Stanovení podmínek pododst. c) je navrhováno doplnit, aby u nových lokalit ležících podél silnice I/8 a železnice byl investor v dalším stupni projektové přípravy povinen předkládat hlukový posudek jak pro venkovní, tak i pro vnitřní prostory.

Tímto vznášíme tuto námitku:

Posouzení nutnosti a uložení povinnosti zpracovat a předložit tzv. „hlukový resp. vibrační posudek“ náleží do kompetence přísl. stavebního úřadu ke každé jednotlivé individuální stavbě a tedy navrhujeme tuto dodatečnou limitující podmínku z návrhu vypustit.

5. Strana 10 odst. A doplňující podmínky - je navrhováno doplnit pro lokalitu Z5a a 75b povinnost vymežit další veřejná prostranství, a to v rozsahu dle ust. §7 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb. (tj.5%z celkové plochy tedy 3892m²).

Tímto vznášíme tuto námitku:

S navrhovanou změnou nesouhlasíme, neboť

a) dle našeho názoru je předmětná regulace již stanovena přísl. vyhláškou, která v budoucnosti může doznat různých změn a je tedy z pohledu tvorby územního plánu již nadbytečná a dále z toho důvodu, že

b) v Územním plánu byla již z identických dotčených pozemků vyčleněna lok. Z16 a to v rozsahu 10324m² a tedy z pohledu v.u. Vyhlášky 501/2006 Sb. by měly být lok. Z 5a, Z5b a Z16 posuzovány jako jeden celek.

Vzhledem k tomu, že v rámci budoucího stavebního řízení bude nutné předmětnou Vyhlášku, jakož i dalších mnoho jiných dodržovat pak navrhujeme tuto poznámku z návrhu zcela vypustit.

6. V témže odstavci je navrhována změna označená „Charakter zástavby musí splňovat podmínku venkovského charakteru zástavby (tzn. např. objemovým řešením staveb, způsobem zastřešení, použitými materiály), která nenaruší venkovské panorama obce.“

Tímto vznášíme tuto námitku:

S navrhovanou změnou nesouhlasíme, neboť předmětná lokalita Z5 se nachází mimo území CHKO, a tedy se jedná o nepřiměřený resp. neopodstatněný zásah do majetkových a rozhodovacích práv vlastníků pozemků když zároveň „okolní zástavba“ čítá pouze železniční zastávku a skladovací/parkovací haly, které s ohledem na jejich technický stav nemají s „venkovským charakterem“ pranic společného. Dalším zásadním důvodem je pak limita kterou navrhovatel sám v ÚP uvádí ohledně „poddolování“ předmětného území a tedy je zjevné, že investor bude nucen v budoucnu přistoupit k podstatně zásadnějším technickým opatřením nežli takovým, kterými se obvykle zabývá CHKO.

7. Strana 11 – zz – plochy zahrad – V zastavěném území a zastavitelných plochách je navrhováno jako a) přípustné využití m.j. „rodinné bazény a zařízení pro hru dětí“ avšak s prostorovým omezením v rozsahu 15 m² (tj. např. 3,5 x 4,3m) což je prostor, který ani v nejmenším nepostačuje ani pro smysluplný bazén, natož pro hru dětí.

Tímto vznášíme tuto námitku:

S navrhovanou změnou nesouhlasíme a navrhujeme, aby v případě nutnosti takové prostory omezovat byl určen rozsah nikoliv menší než 25 m².

A dále tatáž sekce obsahuje návrh:

V nezastavěném území pak část a) neobsahuje ani tak minimální rozsah a účel využití jako v případě zastavěného území a zastavitelných plochách.

Tímto vznášíme námitku:

S takovým návrhem nesouhlasíme a žádáme, aby rozsah části a) pro nezastavěné území byl shodný jako u zastavěného území a zastavitelných ploch.

8. Strana 11 - Plochy výrobní - V návrhu jsou plochy označené jako FE tj. plochy fotovoltaických elektráren nově zařazeny do textové části, kde je navrhováno v bodě d) specifické podmínky: „po ukončení životnosti fotovoltaických elektráren budou plochy navráceny do zemědělského využití dle stavu v KN (orná půda)“

Tímto vznášíme tuto námitku:

Předně každá stavba fotovoltaické elektrárny (dále jen FVE) podléhá řádnému stavebnímu řízení. Zároveň podmínkou stavby FVE je existence trafostanice o odpovídající kapacitě. FVE je souborem technologií s různorodou životností, přičemž celkovou životnost nelze předem určit. Výroba energie za pomoci obnovitelných zdrojů energie je věcí národního, resp. veřejného zájmu a je důležitou součástí energetické politiky státu, jakož i závazkem ČR vůči celé EU. Lze tedy postavit na jisto, že omezení navrhovaného typu je v rozporu s již ukončeným stavebním řízením, s principem zachování hospodárnosti již provedených investic do přísl. trafostanic jakož i s ostatními stanovisky nadřízených orgánů. Navrhujeme tedy kontradiktorní odst. d) „specifické podmínky“ z návrhu zcela vypustit.

Námítce týkající se etapizace (část I. námítka) se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavek na zrušení etapizace ploch Z5a a Z5b není obsažen v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 obsažených ve zprávě o uplatňování Územního plánu Žalany za uplynulé období, proto nebyl předmětem řešení Změny č. 1. Požadavku podatelky na úplné zrušení etapizace na pozemcích v jejím vlastnictví proto nelze vyhovět, protože by byl v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1. Etapizace byla v územním plánu zakotvena už od počátku zpracování nového územního plánu, v rámci jeho tehdejšího projednání k ní nebyly uplatněny žádné námítka ze strany vlastníků dotčených pozemků. Zastavitelné plochy Z5a a Z5b jsou velkého rozsahu (celkem cca takřka 10 ha), jedná se o zemědělský půdní fond, ornou půdu, částečně i I. třídy ochrany. Zároveň se jedná o značně pohledově exponovanou lokalitu při silnici I/8. Proto bylo tehdy a je tomu tak nadále, nanejvýš nutné, aby zde byla regulována výstavba tak, aby území bylo postupně zastavováno směrem od zastavěného území do otevřené krajiny. Přitom zde nehrají žádnou roli vlastnické poměry k pozemkům v etapizovaných plochách, na které podatelka námítka upozorňuje, zásadní je faktické zastavování a využití území tímto postupným způsobem bez ohledu na vlastnictví pozemků.

V rámci Změny č. 1 byla etapizace formálně zařazena do samostatné kapitoly územního plánu tak, aby Územní plán Žalany byl po vydání Změny č. 1 po stránce obsahu a struktury v souladu s aktuálními právními předpisy, tj. vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění. Dále se do etapizace promítla změna využití ploch P4 a Z4 z původního občanského vybavení (OV) na nynější jednu plochu Z4 pro bydlení (BV). Z tohoto důvodu byla možnost zahájení 2. etapy výstavby v ploše Z5b doplněna o nutnost naplnění výstavby nejen v ploše Z5a, ale i v ploše Z4, nyní se stejným způsobem využití. V této věci se námítka vyhovuje, etapizace bude upravena a uvedena do původního znění územního plánu, tzn., že možnost zahájení výstavby v ploše Z5b bude podmíněna opět pouze naplněním výstavby v ploše Z5a ve vlastnictví podatelky námítka. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu Změny č. 1, protože fakticky nedochází ke změně územního plánu ve věci etapizace ploch Z5a a Z5b. Řešením Změny č. 1 z hlediska etapizace tak žádným způsobem nemohou být dotčena vlastnická práva podatelky námítka, protože se etapizace oproti platnému územnímu plánu nemění.

Námítka týkající se limitů využití území (část II. bod 1. námítka) se zamítá.

Odůvodnění:

Limity využití území nestanovuje územní plán, ale zvláštní právní předpisy, ev. rozhodnutí či jiná opatření vydaná příslušnými správními orgány. V územním plánu jsou znázorňována v grafické části odůvodnění územního plánu v koordinačním výkrese, uváděna jsou v textové části odůvodnění územního plánu.

Silnice I/8 je stále silnicí I. třídy, ochranné pásmo je zakresleno i popsáno správně, šíře ochranného pásma, vyplývá ze zvláštního právního předpisu, proto ho nelze zmenšit na polovinu dle požadavku podatelky námítky.

Ochranné pásmo železnice je zakresleno a popsáno správně, šíře ochranného pásma vyplývá ze zvláštního právního předpisu, proti jeho vymezení podatelka nic nenamítala.

Zákres hranice ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů byl aktuálně prověřen na základě podkladů zaslaných ministerstvem zdravotnictví, ČILZ, zaslaných dne 9. 9. 2021, hranice je zakreslena správně. V ochranném pásmu se nachází část pozemku p.č. 260/1 (cca 2/3), menší cíp pozemku p.č. 191/9 a celý pozemek p.č. 260/2, vše v k.ú Žalany.

Poddolované území je uvedeno správně, na lokalitu pozemků ve vlastnictví podatelky zasahuje evidované poddolované území č. 1778 Žalany (viz aktuální údaje o území na mapovém portálu České geologické služby).

Námítka týkající se plochy Z16 (část II. bod 2. námítky) se zamítá.

Odůvodnění:

Územní plán ani jeho změna se neprojednává s vlastníky či provozovateli inženýrských sítí jednotlivě. V rámci procesu pořizování mají možnost uplatňovat připomínky k návrhům ÚPD anebo, pokud jsou oprávněnými investory, námítky. Ze strany vlastníka údajně černé stavby telekomunikačního zařízení v ploše Z16 nebyly k návrhu ÚP, ani nyní při projednávání Změny č. 1 uplatněny žádné připomínky ani námítky. Plocha Z16 proto zůstane vymezena beze změny.

Námítka týkající se koncepce infrastruktury ve vztahu k ploše Z5 (část II. bod 3. námítky) se zamítá.

Odůvodnění:

V této části námítky podatelka v podstatě opět brojí proti etapizaci ploch Z5a a Z5b, nyní z toho důvodu, že jak tvrdí, bude pro tyto plochy nutné zřízení společné ČOV. Koncepce odkanalizování v části Žalany v územním plánu od prvopočátku počítala s napojením nových zastavitelných ploch v Žalanech na stávající kanalizaci a ČOV v Žalanech, viz původní text: „*Splaškové odpadní vody budou odváděny obecním kanalizačním systémem až do obecní čistírny splaškových odpadních vod. Odpadní vody nekomunálního charakteru nemohou být do této kanalizace zaústěny. Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní kanalizační systém vyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV.*“ V grafické části je pak tato koncepce konkrétně u ploch Z5a a Z5b znázorněna ve výkrese č. 7 Technická infrastruktura a vyjádřena zákresem návrhu nových hlavních řadů splaškové kanalizace podél silnice I/8 a mezi oběma plochami včetně jejich napojení na stávající kanalizaci s napojením na ČOV v Žalanech. Ve Změně č. 1 se tato koncepce odkanalizování v Žalanech nemění, pouze se částečně doplňuje textová část územního plánu do znění, viz upravený text: „*Splaškové odpadní vody budou odváděny obecním kanalizačním systémem až do ~~obecní~~ čistírny splaškových odpadních vod v Žalanech. Odpadní vody nekomunálního charakteru (tzn. ze zemědělské a průmyslové výroby) nemohou být do této kanalizace zaústěny. Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní kanalizační systém vyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV.*“ Z toho je zcela zřejmé, že se jedná pouze o formální doplnění/upřesnění pojmů. Další úpravy koncepce splaškové kanalizace, kterými podatelka argumentuje (u více než 2 domů je nutné napojení na veřejnou kanalizaci nebo na jednu společnou ČOV pro obytný celek) se týkají výhradně Lelova a Černčic, kde v současné době neexistuje stávající kanalizační systém,

nikoliv Žalan. Z toho jednoznačně vyplývá, že by plochy Z5a a Z5b měly být odkanalizovány prostřednictvím nových kanalizačních řadů na ČOV Žalany, nikoliv do samostatné nové společné ČOV. Pro případ, že by kapacita stávající ČOV v Žalanech nepostačovala pro nárůst obyvatel, jak se podatelka námítky obává, územní plán počítá s jejím zkapacitněním (viz také námítku č. 1 uplatněnou SČVK, a.s. Teplice, ve které uvádějí, že je připravováno zkapacitnění ČOV Žalany, dostavba druhé linky, ve fázi přípravných prací před samotnou realizací výstavby). Námitce se proto nevyhovuje, koncepce splaškové kanalizace se v Žalanech nemění, z výše uvedených důvodů se neruší ani etapizace stanovená pro plochy Z5a a Z5b.

Námítka týkající se podmínky prokázání splnění hlukových limitů (část II. bod 4. námítky) se zamítá.

Odůvodnění:

Předmětná podmínka (*Nové lokality ležící podél silnice I/8 a železnice jsou podmíněčně přípustné vzhledem k možnému zasažení navrhovaných lokalit bydlení nepříznivými účinky hluku a vibrací od sousedících komunikací a železnice. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.*) vyplývá z výsledků projednání návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Žalany za období 11/2009 – 06/2019, která obsahovala pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1. Požadavek na zařazení těchto podmínek uplatnily např. ŘSD ČR (ve vztahu k silnici I/8) a Správa železnic s.o. (ve vztahu k železnici). Jedná se o zcela legitimní podmínku podmíněčně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenou v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, kdy využití plochy je vázáno právě na splnění této podmínky. Z tohoto důvodu bude podmínka ve Změně č. 1 ponechána beze změny.

Námítka týkající se podmínky min. rozsahu veřejných prostranství (část II. bod 5. námítky) se zamítá.

Odůvodnění:

Nezbytnost zajištění povinného rozsahu veřejných prostranství vyplývá z § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. A to již je fázi vymezení ploch v rámci zpracování územních plánů a jejich změn. Pro zastavitelné plochy Z5a a Z5b byla v územním plánu stanovena podmínka pořízení územní studie, ve které by veřejná prostranství jistě byla řešena. Lhůta pro její pořízení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena do 31. 12. 2013. Tato lhůta marně uplynula, územní studie nebyla pořízena. Obec Žalany nepožadovala v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 opětovné stanovení této podmínky, protože nechtěla dále omezovat možnost výstavby. Nicméně vzhledem k výše uvedenému považuje s ohledem na zajištění veřejných prostranství odpovídajících velikosti zastavitelných ploch za nezbytné doplnění této podmínky. Argumentace, že je v územním plánu již vymezená plocha Z16 je mylná. Tato plocha Z16 vymezená jako pás ostatní zeleně (zo) mezi silnicí I/8 a plochami Z5a a Z5b má plnit funkci oddělovací (izolační) zeleně mezi silnicí a těmito plochami. Není vymezená jako veřejné prostranství využitelné v souvislosti s využitím ploch Z5a a Z5b a není možné jí započítat jako plochu veřejného prostranství souvisejícího s těmito plochami. Plocha veřejných prostranství se dle vyhlášky odvozuje od velikosti zastavitelné plochy (*Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²*).

Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje a předmětná podmínka zůstává pro zastavitelné plochy Z5a a Z5b stanovená beze změny.

Námitka týkající se podmínky zachování venkovského charakteru zástavby (část II. bod 6. námitky) se zamítá.

Odůvodnění:

Podmínka zachování charakteru venkovského zástavby (tzn. např. objemovým řešením staveb, způsobem zastřešení, použitými materiály), která nenaruší venkovské panorama obce, stanovená ve Změně č. 1 pro zastavitelné plochy Z5a a Z5b je základní podmínkou ochrany krajinného rázu. Její nezbytnost vyplynula ze skutečnosti, že zastavitelné plochy Z5a a Z5b jsou velkého rozsahu, leží na okraji obce v pohledově exponované poloze u silnice I/8 a jejich budoucí zástavba proto bezpochyby výrazně ovlivní krajinný ráz. Pro tyto plochy byla v územním plánu stanovena podmínka pořízení územní studie se lhůtou stanovenou pro její pořízení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti do 31. 12. 2013. Tato lhůta marně uplynula, územní studie nebyla pořízena. Obec Žalany nepožadovala v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 opětovné stanovení této podmínky, protože nechtěla dále omezovat možnost výstavby, nicméně vzhledem k výše uvedenému považuje s ohledem na ochranu celkového obrazu obce za nezbytné stanovit alespoň tuto základní podmínku ochrany krajinného rázu. Přitom vůbec nepovažuje za rozhodující, zda jsou zastavitelné plochy (nejen tyto, ale na celém území obce) v Chráněné krajinné oblasti České středohoří nebo nikoliv. Ochrana krajinného rázu a venkovského charakteru zástavby je důležitá a nezbytná na celém území obce. Což bylo již v původním textu územního plánu zakotveno v kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot viz cit.: *“Charakter nové zástavby by se měl co nejvíce přizpůsobit charakteru původní zástavby a krajiny.”*, která byla změnou č. 1 z důvodu upřesnění pojmu „charakter nové zástavby“ doplněna viz cit.: *„Charakter nové zástavby (tzn. např. objemové řešení staveb, způsob zastřešení, použité materiály) by se měl co nejvíce přizpůsobit charakteru původní zástavby a krajiny.“* Nejedná se tedy o zcela novou zásadu. Jejím zařazením konkrétně do podmínek využití zastavitelných ploch Z5a a Z5b byla pouze zdůrazněna nezbytnost jejího dodržení právě v těchto největších zastavitelných plochách na území obce s nejvyšším zásahem do krajinného rázu. Argumentace podatelky námítky, že v okolí předmětných zastavitelných ploch se nachází pouze železniční zastávka a skladovací/parkovací haly, které nemají s venkovským charakterem pranic společného, se vyvrací tím, že se budoucí venkovský charakter nevztahuje pouze na okolí jejich pozemků, ale na celkové panorama obce. K tomu je třeba upřesnit, že v námitce zmíněná železniční zastávka (a železniční trať) se nachází ve vzdálenější poloze od nejdůležitějšího pohledu ze silnice I/8, až za plochami Z5a a Z5b, které leží přímo v sousedství silnice. Přitom budova nádraží je klasickou stavbou venkovského nádraží. Zmíněné haly se pak nacházejí až za železniční tratí v pohledových vzdálenostech cca 250 až 400 m od silnice a částečně jsou v těchto pohledech zakryty vzrostlou zelení. Zástavba v plochách Z5a a Z5b bude z téhož pohledu situována před tyto stavby a bude vytvářet plošnou zástavbu v celé šíři stávajícího pole mezi silnicí I/8 (za vymezeným pásem zeleně Z16) a železnicí. Proto jsou zcela bezpochyby pro panorama obce zastavitelné plochy Z5a Z5b zcela zásadní. Z tohoto důvodu se námitce nevyhovuje a předmětná podmínka zůstává pro zastavitelné plochy Z5a a Z5b stanovená beze změny.

Námitka týkající se podmínek využití ploch zahrad - zz (část II. bod 7. námitky) se zamítá.

Odůvodnění:

Nejedná se o námitku dotčené osoby, protože v plochách, které jsou na pozemcích ve vlastnictví p. Schubertové, nejsou vymezeny žádné plochy zahrad – zz, tudíž podmínkami využití stanovenými pro tyto plochy není žádným způsobem dotčeno její vlastnické právo. Dotčení svých vlastnických práv ani sama podatelka v námitce neuvádí. De facto se tedy jedná o připomínku, které není vyhověno. Jako plochy zahrad jsou vymezeny zejména pozemky zahrad zapsaných takto v katastru nemovitostí. Podmínky využití ploch zahrad jsou z důvodu jejich odlišného charakteru vyplývající z jejich polohy stanoveny odlišně pro plochy zahrad v zastavěném území a zastavitelných plochách na plochy zahrad v nezastavěném území. Podmínky využití zahrad v zastavěném území a zastavitelných plochách umožňují využití zahrad samostatných i zahrad navazujících na stavby pro bydlení. Zahrady v nezastavěném území zpravidla tvoří zázemí navazujícího bydlení, jedná se o samostatné zahrady v krajině, podmínky jejich využití proto zajišťují jejich údržbu s tím, že stavby nesmí být umístovány v pohledově exponovaných polohách. V obou případech podmínky umožňují využití již stávajících staveb v plochách (bez rozlišení velikosti). Podmínka velikosti u dalších nových staveb v rozsahu max. 15 m² je pro stanovené účely zcela postačující. Žádný z vlastníků pozemků v plochách zz neuplatnil proti stanoveným podmínkám námitku, nebyla k nim uplatněna ani žádná jiná připomínka ze strany veřejnosti.

Námitka týkající se podmínek využití ploch fotovoltaických elektráren - FE (část II. bod 7. námitky) se zamítá.

Odůvodnění:

Nejedná se o námitku dotčené osoby, protože v plochách, které jsou na pozemcích ve vlastnictví p. Schubertové, nejsou vymezeny žádné plochy fotovoltaických elektráren, tudíž podmínkami využití stanovenými pro tyto plochy není žádným způsobem dotčeno její vlastnické právo. Dotčení svých vlastnických práv ani sama podatelka v námitce neuvádí. De facto se tedy jedná o připomínku, které není vyhověno. Na území Žalan jsou dvě stávající fotovoltaické elektrárny. Obě jsou umístěny na zemědělské půdě, orné půdě (v případě FE na p.č. 170/26 v k.ú. Žalany se dokonce částečně jedná o ornou půdu I. třídy ochrany). Je tedy nanejvýš žádoucí, aby tento status byl i do budoucna zachován a aby v případě ukončení výroby elektrické energie byly tyto plochy opět zemědělsky využívány. Přitom uvedená „životnost“, tj. doba provozu fotovoltaických elektráren není nijak konkrétně časově stanovena.

Žádný z vlastníků ploch FE neuplatnil proti stanoveným podmínkám námitku, nebyla k nim uplatněna ani žádná jiná připomínka ze strany veřejnosti.

n) Vyhodnocení připomínek

n.1) K veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 konanému v červenci 2020 byly uplatněny připomínky:

1. Štefan Naštický, Marie Naštická ze dne 27. 7. 2020

Žádost o zavedení změny v územním plánu (Změna č. 1) – parcely trvalého travního porostu na parcelu stavební.

Žádám tímto dle § 55 odst. 2 stavebního zákona, jakožto vlastník pozemku, o zavedení změny Územního plánu obce (Změna č. 1 územního plánu obce Žalany) a sice parcely č. 776/7 o výměře 2.163 m² v k.ú. obce Žalany, okr. Teplice, z trvalého travnatého porostu na parcelu stavební.

**Vyhodnocení připomínky:
Připomínce nelze vyhovět.**

Žádost byla vyhodnocena jako připomínka k návrhu Změny č. 1, protože se požadavek netýká území řešeného Změnou č. 1 a dle pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1 zde nemá být provedena změna využití pozemku.

Připomínce není možné vyhovět z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy byl projednán s orgánem ochrany přírody – AOPK – Správou CHKO České středohoří (viz záznam z jednání ze dne 23. 10. 2020). Ta s vymezením zastavitelné plochy nesouhlasí z důvodů cit.: *„CHKO s vymezením žádných dalších zastavitelných ploch na území CHKO České středohoří nad výše dohodnutý rámec nesouhlasí. Na území CHKO České středohoří je v rámci celého území obce a i Lelova vymezen značný rozsah dosud nevyužitých zastavitelných ploch, zajišťujících obci dostatečný rozvojový potenciál. Další zábory nezastavěného území jsou proto zcela neopodstatněné a neodůvodnitelné, v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, Plánem péče o CHKO České středohoří a s požadavky na ochranu krajinného rázu. Konkrétně prostor pozemků p.č. 776/2 a 776/7 v k.ú. Žalany jižně od zastavěného území v Lelově je již součástí volné krajiny, kde s další zástavbou nelze souhlasit. Jižní část zastavěného území Lelova má nyní poměrně kompaktní tvar ohraničený vymezením zastavitelné plochy 15c, stávajícím výrobním areálem a navazujícími zahradami a stavbami, za kterým již následuje volná krajina nezastavěného území ve formě návrhu ploch zeleně (Z22), stávající vzrostlé zeleně a zemědělské půdy. S dalšími výběžky zástavby do volné krajiny nelze souhlasit z důvodů uvedených v nesouhlasu s vymezením sousední zastavitelné plochy Z24.“* V odůvodnění nesouhlasného stanoviska s vymezením zastavitelné plochy Z24 AOPK uvedla cit.: *„Jedná se o rozšiřování výstavby do volné krajiny, mimo stávající urbanistickou strukturu drobného dobře dochovaného sídla. Ačkoliv je v současné době nabídka zastavitelných ploch ku velikosti sídla Lelov více než nadstandardní a zároveň nevyčerpaná, i s ohledem na novou plochu přestavby P23 pro nové 3 RD. Navíc se daný pozemek nachází na vyvýšenině nad terénním zlomem, tedy v nežádoucí exponované pozici. S ohledem na výše uvedené Agentura shledává zabor volné krajiny ve prospěch nové rozvojové plochy pro bydlení za zcela neopodstatněný a v rozporu s Plánem péče o CHKO České středohoří 2015 – 2024 a požadavky na ochranu krajinného rázu.“*

Připomínce rovněž není možné vyhovět z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je dle katastru nemovitostí zemědělskou půdou - trvalým travním porostem o výměře 2.163 m², III. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že je v Lelově v územním plánu vymezen dostatek zastavitelných ploch, které doposud nejsou k zástavbě využity, je nový zabor nezastavěného území a zemědělské půdy neodůvodnitelný (viz také § 55 odst. 4 stavebního zákona, cit.: *„Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“*). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu z tohoto důvodu ve svém stanovisku k návrhu Změny č. 1 nesouhlasil s vymezením nových zastavitelných ploch v Lelově Z24 a Z25, lze proto důvodně předpokládat, že by nesouhlasil ani s vymezením tohoto pozemku na zemědělské půdě.

2. Antonie Raková ze dne 27. 7. 2020

Žádost o zavedení změny v územním plánu (Změna č. 1) – parcely trvalého travního porostu na parcelu stavební.

Žádám tímto dle § 55 odst. 2 stavebního zákona, jakožto vlastník pozemku, o zavedení změny Územního plánu obce (Změna č. 1 územního plánu obce Žalany) a sice parcely č. 776/2, LV č. 332, o výměře 1.019 m² v k.ú. obce Žalany, okr. Teplice, z trvalého travnatého porostu na parcelu stavební.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce nelze vyhovět.

Žádost byla vyhodnocena jako připomínka k návrhu Změny č. 1, protože se požadavek netýká území řešeného Změnou č. 1 a dle pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1 zde nemá být provedená změna využití pozemku.

Připomínce není možné vyhovět z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy byl projednán s orgánem ochrany přírody – AOPK – Správou CHKO České středohoří (viz záznam z jednání ze dne 23. 10. 2020). Ta s vymezením zastavitelné plochy nesouhlasí z důvodů cit.: *„CHKO s vymezením žádných dalších zastavitelných ploch na území CHKO České středohoří nad výše dohodnutý rámec nesouhlasí. Na území CHKO České středohoří je v rámci celého území obce a i Lelova vymezen značný rozsah dosud nevyužitých zastavitelných ploch, zajišťujících obci dostatečný rozvojový potenciál. Další zábory nezastavěného území jsou proto zcela neopodstatněné a neodůvodnitelné, v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, Plánem péče o CHKO České středohoří a s požadavky na ochranu krajinného rázu. Konkrétně prostor pozemků p.č. 776/2 a 776/7 v k.ú. Žalany jižně od zastavěného území v Lelově je již součástí volné krajiny, kde s další zástavbou nelze souhlasit. Jižní část zastavěného území Lelova má nyní poměrně kompaktní tvar ohraničený vymezením zastavitelné plochy 15c, stávajícím výrobním areálem a navazujícími zahradami a stavbami, za kterým již následuje volná krajina nezastavěného území ve formě návrhu ploch zeleně (Z22), stávající vzrostlé zeleně a zemědělské půdy. S dalšími výběžky zástavby do volné krajiny nelze souhlasit z důvodů uvedených v nesouhlasu s vymezením sousední zastavitelné plochy Z24.“* V odůvodnění nesouhlasného stanoviska s vymezením zastavitelné plochy Z24 AOPK uvedla cit.: *„Jedná se o rozšiřování výstavby do volné krajiny, mimo stávající urbanistickou strukturu drobného dobře dochovaného sídla. Ačkoliv je v současné době nabídka zastavitelných ploch ku velikosti sídla Lelov více než nadstandardní a zároveň nevyčerpaná, i s ohledem na novou plochu přestavby P23 pro nové 3 RD. Navíc se daný pozemek nachází na vyvýšenině nad terénním zlomem, tedy v nežádoucí exponované pozici. S ohledem na výše uvedené Agentura shledává zábor volné krajiny ve prospěch nové rozvojové plochy pro bydlení za zcela neopodstatněný a v rozporu s Plánem péče o CHKO České středohoří 2015 – 2024 a požadavky na ochranu krajinného rázu.“*

Připomínce rovněž není možné vyhovět z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je dle katastru nemovitostí zemědělskou půdou - trvalým travním porostem o výměře 1.019 m², III. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že je v Lelově v územním plánu vymezen dostatek zastavitelných ploch, které doposud nejsou k zástavbě využity, je nový zábor nezastavěného území a zemědělské půdy neodůvodnitelný (viz také § 55 odst. 4 stavebního zákona, cit.: *„Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“*). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu z tohoto důvodu ve

svém stanovisku k návrhu Změny č. 1 nesouhlasil s vymezením nových zastavitelných ploch v Lelově Z24 a Z25, lze proto důvodně předpokládat, že by nesouhlasil ani s vymezením tohoto pozemku na zemědělské půdě.

3. Michal Polák ze dne 22. 7. 2021

Podávám připomínku dle § 55 odst. 2 stavebního zákona, jakožto občan ČR k parcele č. 831/1. Požaduji tuto parcelu jako stavební v územním plánu Žalán a nedávat do 1. Změny jako stavební rezervu.

**Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.**

Na základě výsledku projednání návrhu Změny č. 1 s AOPK – Správou CHKO České středohoří se původně vymezená plocha územní rezervy ÚR2 ruší a zastavitelná plocha Z15c včetně plochy Z22 zůstává v územním plánu vymezená beze změny.

n.2) K opakovanému veřejnému projednání konanému v červnu 2021 byly uplatněny připomínky:

1. Antonie Raková ze dne 13. 6. 2021

Opětovná žádost o zavedení změny v územním plánu (změna č. 1 ÚP) - parcely trvalého travního porostu na stavební parcelu.

Již podruhé tímto žádám o zavedení územního plánu obce (změna č. 1 ÚP obce Žalany) a to parcely č. 776/2 LV č. 332 o výměře 1019 m² v k.ú. Žalany, okres Teplice trvalého travního porostu na parcelu stavební.

Původní žádost jsem podala u Vašeho úřadu (podatelně v Žalanech dne 27. 7. 2020 pod přidělením Vašeho č.j. 308/2020. Do dnešního dne mi však nebyla doručena žádná odpověď.

Věřím v brzké vyjádření.

**Vyhodnocení připomínky:
Připomínce nelze vyhovět.**

Žádost byla vyhodnocena jako připomínka k návrhu Změny č. 1, protože se požadavek netýká území řešeného Změnou č. 1 a dle pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1 obsažených ve zprávě o uplatňování Územního plánu Žalany za uplynulé období zde nemá být provedená změna využití pozemku. Obdobná žádost byla uplatněna již při prvním veřejném projednání Změny č. 1 a vyhodnocení připomínky je opět stejné.

Připomínce není možné vyhovět z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy byl projednán s orgánem ochrany přírody – AOPK – Správou CHKO České středohoří (viz záznam z jednání ze dne 23. 10. 2020). Ta s vymezením zastavitelné plochy nesouhlasí z důvodů cit.: „*CHKO s vymezením žádných dalších zastavitelných ploch na území CHKO České středohoří nad výše dohodnutý rámec nesouhlasí. Na území CHKO České středohoří je v rámci celého území obce a i Lelova vymezen značný rozsah dosud nevyužitých zastavitelných ploch, zajišťujících obci dostatečný rozvojový potenciál. Další zábory nezastavěného území jsou proto zcela neopodstatněné a neodůvodnitelné, v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, Plánem péče o CHKO České středohoří a s požadavky na ochranu krajinného rázu. Konkrétně*

prostor pozemků p.č. 776/2 a 776/7 v k.ú. Žalany jižně od zastavěného území v Lelově je již součástí volné krajiny, kde s další zástavbou nelze souhlasit. Jižní část zastavěného území Lelova má nyní poměrně kompaktní tvar ohraničený vymezením zastavitelné plochy 15c, stávajícím výrobním areálem a navazujícími zahradami a stavbami, za kterým již následuje volná krajina nezastavěného území ve formě návrhu ploch zeleně (Z22), stávající vzrostlé zeleně a zemědělské půdy. S dalšími výběžky zástavby do volné krajiny nelze souhlasit z důvodů uvedených v nesouhlasu s vymezením sousední zastavitelné plochy Z24.“ V odůvodnění nesouhlasného stanoviska s vymezením zastavitelné plochy Z24 AOPK uvedla cit.: „Jedná se o rozšiřování výstavby do volné krajiny, mimo stávající urbanistickou strukturu drobného dobře dochovaného sídla. Ačkoliv je v současné době nabídka zastavitelných ploch ku velikosti sídla Lelov více než nadstandardní a zároveň nevyčerpaná, i s ohledem na novou plochu přestavby P23 pro nové 3 RD. Navíc se daný pozemek nachází na vyvýšenině nad terénním zlomem, tedy v nežádoucí exponované pozici. S ohledem na výše uvedené Agentura sledává zábor volné krajiny ve prospěch nové rozvojové plochy pro bydlení za zcela neopodstatněný a v rozporu s Plánem péče o CHKO České středohoří 2015 – 2024 a požadavky na ochranu krajinného rázu.“

Připomínce rovněž není možné vyhovět z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je dle katastru nemovitostí zemědělskou půdou - trvalým travním porostem o výměře 1.019 m², III. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že je v Lelově v územním plánu vymezen dostatek zastavitelných ploch, které doposud nejsou k zástavbě využity, je nový zábor nezastavěného území a zemědělské půdy neodůvodnitelný (viz také § 55 odst. 4 stavebního zákona, cit.: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu z tohoto důvodu ve svém stanovisku k návrhu Změny č. 1 nesouhlasil s vymezením nových zastavitelných ploch v Lelově Z24 a Z25, lze proto důvodně předpokládat, že by nesouhlasil ani s vymezením tohoto pozemku na zemědělské půdě.

2. Marek Slaměník ze dne 8. 6. 2021

Věc: návrh na zrušení etapizace pozemku p.č. 245/1, podle územního plánu obce

Žádám tímto o zrušení etapizace v územním plánu obce na pozemek 245/1. Důvodem je nemožnost cokoli s pozemkem dělat, neboť je uveden jako etapa 2 rozvoje obce a etapa 1 nebyla ani z větší části naplněna. Není možnost plánování další výstavby a rozvoje infrastruktury obce na uvedeném pozemku. V plánu je rozparcelování, výstavba komunikace a inženýrských sítí.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce nelze vyhovět.

Návrh na zrušení etapizace byl vyhodnocen jako připomínka k návrhu Změny č. 1, protože požadavek na zrušení etapizace v ploše Z7c, není obsažen v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 obsažených ve zprávě o uplatňování Územního plánu Žalany za uplynulé období, proto nebyl předmětem řešení Změny č. 1 (ve Zprávě je v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 pouze požadavek na prověření možnosti úpravy etapizace stanovené pro plochy Z7c a P7c dle aktuálního stavu v území, který byl splněn tím, že na základě tohoto prověření byla plocha P7c, díky své poloze v návaznosti na zastavěné území obce nadále ponechána v I.etapě, avšak zmenšená o již zastavěné území).

Pozemek p.č. 245/1 o výměře 8.169 m² je ornou půdou I. tř. ochrany. V územním plánu je větší severní část pozemku vymezena jako zastavitelná plocha Z7c, zařazená do II. etapy s tím, že výstavba je zde možná až po naplnění lokality (plochy přestavby) P7c. Menší jižní část pozemku o výměře cca 1.900 m² je v územním plánu vymezená jako součást zastavitelné plochy Z7b, která není součástí etapizace, lze zde tedy stavět.

Etapizace je v územním plánu stanovena z důvodu zajištění postupné výstavby směrem od zastavěného území do krajiny. Zastavitelná plocha Z7c je situována na okraj obce, navazuje svou východní hranicí na plochu přestavby Z7c, která je bezprostředním pokračováním stávající zástavby a na západní straně již následuje nezastavěné území, rozsáhlé plochy orné půdy. Je proto nanejvýš žádoucí, aby byly přednostně zastavovány pozemky v ploše P7b a až po jejich využití byla výstavba zahájena v zastavitelné ploše Z7c. A to i s přihlédnutím ke skutečnosti, že se v ploše Z7c jedná výhradně o zemědělskou půdu I. třídy ochrany.

Připomínce proto není vyhověno a etapizace zůstává v ploše Z7c zachována z důvodu převažujícího zájmu na ochraně nezastavěného území a zemědělského půdního fondu. Vlastník pozemku má již od doby vydání územního plánu možnost výstavby v jižní části pozemku p.č. 245/1 v zastavitelné ploše Z7b, která není součástí etapizace a pro výstavbu dosud nebyla využita.

Šárka Strouhalová ze dne 26. 1. 2021

Věc: Námitka k návrhu – změna č. 1 územního plánu obce Žalany

Žádáme Vás o úpravu v územním plánu dle skutečnosti a letitého stavu, pozemek není veřejná zeleň.

Žádáme aby pozemek p.č. 557 k.ú. Žalany byl dán do souladu se skutečným stavem, protože se jedná o oplocenou soukromou zahradu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Námitka je vyhodnocena jako připomínka, protože byť je podána vlastníci pozemků, jedná se o plochu, která není ve Změně č. 1 řešena, tudíž podatelka námítky nemůže být návrhem Změny č. 1 dotčená.

Požadavek byl prověřen a bylo zjištěno, že pozemek p.č. 557 v k.ú. Žalany je zcela oplocenou zahradou u rodinného domu č.p. 41 na st.p.č. 148 v k.ú. Žalany, sousedící s místní komunikací na pozemku p.č. 1099/3 v k.ú. Žalany (ul. Družstevní). V územním plánu je pozemek p.č. 557 zakreslen jako veřejná zeleň ZV podél této komunikace. Připomínce je vyhověno tím, že pozemek bude jako zahrada pod společným oplocením s rodinným domem č.p. 41 zařazen do ploch stávajícího bydlení BV.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale o uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem a do souladu s katastrem nemovitostí.

o) Text s vyznačením změn

Je zpracován jako samostatná příloha odůvodnění.

p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění Změny č. 1 obsahuje 50 stran A4.

Příloha – Text s vyznačením změn obsahuje 24 listů A4.

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 obsahuje výkresy v měřítku 1:5000:

5 – Koordinační výkres

6 – Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu.

(Pozn.: výkres širších vztahů se nezpracovává, protože dílčí změny v něm nejsou zobrazitelné.)

POUČENÍ

Proti Změně č. 1 Územního plánu Žalany vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Změna č. 1 Územního plánu Žalany vydaná formou opatření obecné povahy nabývá účinnosti dnem doručení změny územního plánu a úplného znění Územního plánu Žalany po jejím vydání (§ 55c stavebního zákona).

Jindřich Mouka
starosta

Petr Šikner
místostarosta