

ÚZEMNÍ PLÁN ŽALANY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALANY PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1

Prosinec 2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚP ŽALANY PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1	
Poslední změnu 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 Jindřichem Moukou, starostou obce Žalany

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení 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

OBSAH:

A) Vymezení zastavěného území	4
B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
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 a podobně	9
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 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	12
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	21
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	22
I) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	22
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	22
K) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	22
L) Počet listů Úplného znění územního plánu Žalany po vydání změny č. 1 a počet výkresů k němu připojených	22

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území (ZÚ) 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 30. 10. 2020.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje je založena na těchto předpokladech:

- Využití potenciálu území obce a jeho polohy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace a cestovního ruchu vzhledem k centrům osídlení – Teplice, Lovosice, Ústí nad Labem , Praha, dálnice D8 - Praha - Drážďany, Berlín
- Využití krajinného, přírodního a rekreačního potenciálu k rozvoji obytné funkce, rekreace, cestovního ruchu v souladu s ochranou přírody a krajiny, produkčních funkcí zemědělského a lesního půdního fondu.
- Využití stávající dopravní a technické infrastruktury pro rozvoj bydlení, podnikání.
- Využití a zlepšení samotných sídel z hledisek funkčních, urbanistických, hygienických.
- Ochrana a využití stávajících hodnot a respektování limitů využití území (přírodních, krajinných, vodohospodářských, zemědělských, lesnických, geologických, památkových hodnot, ÚSES, ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury).
- Využití stávajících nevyužitých areálů bývalého JZD, Vodních staveb, SÚS.

Rozvoj sídel Žalan a Lelova je navržen formou výstavby lokalit rodinných domů s funkčním využitím bydlení venkovského typu. Tyto lokality většinou navazují na zastavěné území sídla. V sídle Černčice se nenavrhuje žádný rozvoj mimo zastavěné území sídla.

Plochy pro podnikání, drobnou výrobu, služby jsou lokalizovány ve stávajících areálech Vodních staveb, SÚS, poblíž centra Žalan. Smíšené plochy obytné, drobného podnikání, případně drobné zemědělské výroby a vybavenosti kategorie území smíšeného obytného jsou lokalizovány v areálu bývalého JZD a na nově vymezené ploše v návaznosti na stávající výrobní areály v Žalanech – lok.č.P9.

Plocha pro sportovní využití je situována v prostoru bývalé skládky za tratí.

Podnikání, drobná nerušící výroba, služby, občanská vybavenost může být součástí obytného území v souladu s regulativy využití území, jeho limity a hodnotami.

Rozvoj území je doplněn o plochy veřejné a izolační zeleně mezi navrhovanými lokalitami 5a, 5b a silnicí I/8, mezi lok.č.7a, 7b, u vjezdu do Žalan na jižním okraji a na jižním okraji Lelova v návaznosti na lokalitu č.15c.

Zahrádky jsou navrženy na jižním okraji Žalan v návaznosti na lokalitu č.14c.

Komunikační napojení je navrženo systémem místních komunikací s napojením na stávající silnice a místní komunikace, případně rozšířením stávajících místních komunikací.

Řešené území okrajově protíná územní rezerva pro vysokorychlostní tratě – VR 1.

Technická infrastruktura je řešena napojením na stávající řady a sítě, jejich rozšířením do Lelova a k navrženým lokalitám výstavby.

Ochrana hodnot území

Řešenými plochami nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky ani přírodní hodnoty.

Návrhem dochází k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, značný rozvoj sídla bude i zásahem do krajinného prostředí. Rozvoj se týká pouze IV.zóny CHKO. Původní zástavba sídel bude zachována, případně zlepšena využitím stávajícího částečně nefunkčního areálu JZD, SÚS v Žalanech. 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.

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

Urbanistická koncepce je založena na vytvoření kompaktních urbanistických celků sídel Žalan a Lelova s respektováním limitů a hodnot daného území. Návrhem dochází k propojení Žalan a Starosedel v 1 urbanistický celek. Jádrem sídel zůstávají jejich centra - návsi a původní zástavba. Urbanistický rozvoj převážně rodinných domů navazuje na současnou obytnou zástavbu se zahradami, s bydlením se počítá i v areálu bývalého JZD. V sídel Černice se nenavrhuje žádný plošný rozvoj.

Prvky dopravní infrastruktury doplňují urbanistické řešení rozvojových lokalit tak, aby každá z lokalit byla dopravně napojena na stávající komunikační síť. Návrh dopravní sítě zajišťuje prostupnost územím.

V ozelenění sídel dominuje zeleň soukromá.

Akceptovány jsou stávající plochy veřejné zeleně:

v obci Žalany:

- Parková úprava u kapličky sv. Fabiána a Šebestiána
- Parková úprava u památníků proti kapličce
- Úprava u bytového domu
- Parková úprava vedle koloniálu
- Úprava před obecním úřadem,
- Konifery u parkoviště před podnikem „Česká okna“
- Úprava před plotem bývalé
- Zahrada bývalé školy
- Úprava u Žalanského potoka s drobnou vodní nádrží,
- Dětské hřiště v parkové úpravě se vzrostlými stromy
- Zahrada u školy, vzrostlé stromy, keře, zatravnění, hřiště

v Lelově:

- Úprava u kapličky

v Černčích:

- Úprava u kapličky

Návrh:

vkládá nové plochy veřejné zeleně:

- Ozelenění doprovodu komunikace E55 v prostoru budoucí zástavby rozvojových ploch Z5a,b.
- Ozelenění místní komunikace mezi rozvojovými lokalitami Z7a, Z7b.
- Veřejná zeleň u vjezdu do Žalan na jižním okraji – Z21.
- Veřejná zeleň na jižním okraji Lelova v návaznosti na lokalitu č.15c - Z22.

NÁVRH NOVÝCH PLOCH

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	mezi křižovatkou a tratí	1,01	10110	10	OP sil., žel., STL plyn, podd.úz.

	Celkem u nádraží			70	
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3703	3	OP silnice, podd. úz.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	14520	10	Podd. úz.
P7c1.et.	- naproti škole	2,06	20606	18	STL plyn, podd. úz.
Z7c2.et.	- naproti škole	2,05	20543	12	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			56	
	CELKEM ŽALANY			69	
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			36	
	Další funkce				
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14	21399		OP žel., sil.,VN, 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,
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		

P-plochy přestavby, Z- zastavitelné plochy, CHKO – chráněná krajinná oblast (České středohoří),
OP – ochranné pásmo, podd.úz. – poddolované území, sil. – silnice, žel. – železnice, VN(VVN) – el. vedení vysokého (velmi vysokého) napětí, STL plyn – středotlaký plynovod, SO – území smíšené obytné, FE – fotovoltaická elektrárna, ZV – zeleň veřejná, ZO – zeleň ostatní

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh dopravního řešení vychází z výsledků průzkumu a z podkladů a požadavků zástupců obce. Konkrétní návrh dopravního řešení požadavky obce zohledňuje a v územním plánu je uplatňuje.

Silniční síť

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. Na silnici druhé třídy II/258 je navržena drobná úprava směrového oblouku v místě křižovatky s komunikací do lokality č. 8. Nové úseky dalších silnic se v území nenavrhují.

Síť místních komunikací

Všechny plochy určené pro výstavbu mají navrženy přístupové komunikace.

V územním plánu je navrženo:

- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokality č.5a-b – D1.
- Slepá obslužná místní komunikace, zpřístupňující lokality č.7a-b – D7.
- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokality č.7c, 7d s vazbou na obnovenou cestu do Velvět – D2.
- Rozšíření cesty a úprava její trasy (celková rekonstr. a zpevnění) zpřístupňující lokalitu č.8 – D3.
- Rozšíření cesty a úprava její trasy (celková rekonstrukce a zpevnění) zpřístupňující lokality za tratí č. 15a a č.19 – D4.
- Slepá obslužná místní komunikace, zpřístupňující lokalitu č.15d – D5.
- Obnovení cesty do Velvět – je v katastru.
- Možnost pěšího propojení chodníkem Rtyně – Žalany.
- Musí splňovat parametry pro průjezd vozidel požární ochrany

Plochy železniční dopravy

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. Územní rezerva je vymezena koridorem v šíři 600 m.

Plochy klidové dopravy

Samostatné plochy klidové dopravy nejsou v dopravní části územního plánu navrženy. Odstavování a parkování vozidel je na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů a objektů vybavenosti.

Pěší turistické trasy, cyklotrasy

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.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ENERGETIKA A SPOJE

Energetika

Energetická koncepce sídel Žalany a Lelov a navržených rozvojových ploch je založena zásadně na dvojcestném zásobování energiemi a to :

- elektřina + zemní plyn
- elektřina + ekologická paliva nezávislá na sítích (nelze předpokládat 100%-ní plynofikaci objektů, využití biomasy, kapalných uhlovodíků, nízkosírnaté lehké oleje)

Případné jednocestné zásobování (pouze elektřina) objektů je možné pouze tam, kde to umožní kapacita elektrorozvodných sítí, druh vytápění určí dodavatel elektřiny.

Energetická koncepce sídla Černčice bude založena na dodávkách elektřiny a ekologických paliv. Případná volná kapacita sekundárních elektrických rozvodů může být využita pro vytápění. Topný systém určí dodavatel elektřiny. V tomto sídle nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy.

Rozptýlená zástavba umožňuje využívání sluneční energie pro ohřev užitkové vody a vytápění v nízkoteplotních systémech na začátku a konci topného období. Navržená koncepce umožní i využívání ostatních obnovitelných zdrojů energie (geotermální energie, tepelná čerpadla všech druhů).

Spoje

Telefonizace objektů bude zajištěna rozšířením stávající místní telekomunikační sítě. Bude realizováno kabelem uloženým v zemi. Další telekomunikační možnosti nabízí dynamicky se rozvíjející trh bezdrátových sítí mobilních operátorů a síť internetu.

Televizní a rozhlasový signál veřejně právních stanic je přijímán v dostatečné kvalitě ze stávajících vysílačů umístěných mimo řešené území. Další možnosti nabízí síť internetu a satelitní příjem.

Přepočty kapacity energetických sítí

Navržený rozvoj území je možné považovat za značně rozsáhlý. Současný počet trvale obydlených domů bude rozšířen o dalších cca 250 rodinných domků a dále potom o plochy určené k podnikání. Úměrně stoupnou i požadavky na odběry energií a jejich přenos. Doporučuje se provést strojní přepočet elektroenergetické a plynovodní sítě. Výsledky výpočtů umožní optimalizaci investičních prostředků do posílení stávajících sítí a určí vyšší investičních prostředků do nově budovaných sítí.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Odtokové poměry

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

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.

Vodovod bude současně plnit i požární funkci, musí však být opatřen odběrnými objekty (hydranty) ve smyslu ČSN 73 08 73.

V Černčicích je systém zásoben vodou 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 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.

V Černčicích ani v Lelově neexistuje žádný kanalizační systém.

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 nepřijatelné 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.

Návrh: Bez návrhu změn.

OBČANSKÁ VYBAVENOST, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh:

- Lokalita č. 2 – sportovní plocha
- Lokalita č. 9 – smíšené obytné území s možností umístění občanské vybavenosti

V rámci regulativů funkčního využití území je přípustné umisťovat a provozovat zařízení občanské vybavenosti prakticky v celém zastavěném a zastavitelném území sídel. Toto využití lze zvláště doporučit v centrech sídel, v lokalitě č. 9, 10, 11, 13.

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, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

• Funkční a prostorové uspořádání:

V severní části převažuje zemědělské využívání. V jižní části je využívání harmonické. Jižní část řešeného území leží v CHKO České středohoří (vyhlášeno Ministerstvem kultury ČR, výnosem čj. 6883/76 ze dne 19.3.1976.) I., II. a IV. zóna ochrany.

Návrh:

V prostoru CHKO České středohoří je nutno respektovat ochranné podmínky jednotlivých zón ochrany, zejména pak zpřísněný ochranný režim v I. zóně dle § 26, odst. 2 a 3 zák.č. 114/92 Sb.. Zonaci CHKO je nutno respektovat až do úrovně jednotlivých parcel.

• Krajinný ráz:

Severní část je modelována jako pahorkatina a má charakter odlesněné, zemědělské krajiny.

Jižní část má typicky rozeklaný reliéf Českého středohoří. Krajina zde má charakter dynamicky členěné, zalesněné hornatiny.

Prostor krajinného rázu:

- shodný s vymezením a definováním CHKO České středohoří

Místa krajinného rázu:

- sady a pastviny u Černčic

Návrh:

Pro zachování krajinného rázu jsou mimo požadavků CHKO ČS a prvků ÚSES vymezeny i prvky strukturální zeleně krajiny doporučené k akceptování (viz grafická část).

• Voda jako složka životního prostředí:

Téměř celé řešené území spadá do povodí Bíliny. Vodu odvádí Žalanský potok s bezejmenným přítokem od Hlinců a Bořislavský potok.

Jižní výběžek řešeného území – vrch Opina – je odvodňován do Milešovského potoka, který odtéká jižním směrem a vlévá se u Žernosek do Labe. Tato velmi malá část řešeného území spadá do povodí Labe.

Návrh:

Návrhem jsou akceptovány stávající toky i jejich břehový doprovod.

• NATURA 2000

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Směrnice Rady 92/43/EHS vč. příloh.

Po severních svazích Milešovky sestupuje do řešeného území okraj Evropsky významné lokality **CZ1420416 Milešovka**.

Návrh:

Návrh akceptuje umístění EVL a neumísťuje do blízkosti prvku EVL Milešovka žádné rušící aktivity.

• **Územní systém ekologické stability**

Podmínky ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a Vyhlášky 395/1992 Sb.

Nadřazené prvky ÚSES

Nadřazená územně plánovací dokumentace:

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

Do řešeného území vkládá nadřazené prvky ÚSES nebo jejich části:

- nadregionální biocentrum **NRBC 17 „Milešovka“** vstupuje do řešeného území od jihu. Okraj biocentra víceméně kopíruje hranici I. zóny ochrany CHKO ČS. Biocentrum v řešeném území pokrývá S a SZ úpatí Milešovky, zahrnuje vrchy Opina, Zvon, Malá Francka a Milíře. Biocentrum je zde plně funkční a velmi cenné.
- regionální biokoridor **RK 569 „Bílina - Milešovka“** (resp. RK 564-Milešovka) propojuje NRBC 17 „Milešovka“ a RC 1341 „Bílina“. V řešeném území se nalézá jen jeho krátký úsek v prostoru Kellerova vrchu.
- regionální biocentrum **RBC 1341 „Bílina u Rtně“** a regionální biokoridor **RBK 565 „Bílina u Rtně - Hradiště“** byly zpřesněny na území sousedních obcí a do ÚP Žalany nezasahují.

Prvky ÚSES místního významu

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.

LK1 (ŽA) – „Přítok Žalanského potoka od Hlinců“ je trasou společenstev nivních. Až na krátký úsek je funkční. Biokoridor nabízí vazbu do sousedícího k.ú. Bžany. Je vybaven biocentrem **LC2 (ŽA)**.

LK2 (ŽA) – „Nad Lelovem“ je smíšenou trasou společenstev doubrav a společenstev lučních. Biokoridor je (v souladu se záměry dle KPÚ) veden pastvinami nad Lelovem a dále pak lesem. Až na krátký úsek je funkční a je vybaven interakčním prvkem **IP2 (ŽA)**.

LK3 (ŽA) – „Žalanský potok“ je smíšenou trasou společenstev lesních, vodních a nivních. Jde o přirozené propojení severní a jižní regionální trasy. Biokoridor zahrnuje drobnou vodoteč a okolní lesní nebo nivní porosty. Na biokoridoru jsou vymezena tři vložená biocentra: **LC3 (ŽA)**, **LC4 (ŽA)**, a **LC5 (ŽA)**. Trasa je funkční a cenná. Pouze v zástavbě Žalan je trasa omezeně funkční.

LK4 (ŽA) – „Bořislavský potok“ je smíšenou trasou společenstev lesních, vodních a nivních. Biokoridor zahrnuje drobnou vodoteč a okolní lesní nebo nivní porosty. Na biokoridoru je v sousedním k.ú. Bořislav vymezeno vložené biocentrum, které okrajově zasahuje do řešeného území. Zde je označeno jako **LC6 (ŽA)**. Trasa je funkční, cenná a provazuje systém do k.ú. Bořislav.

IP1 (ŽA) – Pěšina do Velvět,

IP2 (ŽA) – Pastviny nad Lelovem.

Umístění biocenter, biokoridorů a tabelovaných interakčních prvků je zakresleno v grafické části. Bližší popis je uveden v tabulkové části, která je součástí textové části územního plánu.

Návrh:

- Návrh akceptuje připomínky a požadavky CHKO ČS.
- Lokalizaci prvků ÚSES udávají grafické přílohy.
- Součástí odůvodnění ÚP jsou přiložené tabulky prvků ÚSES.
- Nárok na případné vyvlastnění pozemků pro založení prvků ÚSES se týká nefunkčních prvků ÚSES určených k založení.
- Nároky na vyvlastnění pro založení prvků ÚSES jsou uplatňovány dle § 59 zák. 114/92 Sb.
- Na založení prvků ÚSES se nevztahují ustanovení o ochraně ZPF a PUPFL, proto nejsou uvedeny ve vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL.

• **Prostupnost krajiny**

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

Návrh:

- Návrh přejímá řešení polní cestní sítě dle nově zpracovaných KPÚ.
- Dle KPÚ je obnovena polní cesta Žalany-Velvěty včetně návrhu dosadby krajových odrůd hrušní (viz též IP1).
- V souladu s KPÚ do území nově vložena pěšina v pastvinách nad Lelovem doprovázená biokoridorem.

• **Plochy s protierozní funkcí**

jsou shodné s plochami sadů, travních porostů, mezí.

Návrh:

- Protierozní opatření navržené v KPÚ jsou v ÚPN akceptovány.
- Další doporučení viz Odůvodnění – Protierozní ochrana.

• **Opatření proti povodním**

Návrh:

- Akceptován je připravovaný projektový záměr „Revitalizace toku Žalanského potoka“ (pozn.: jako Žalanský potok je zde označen přítok Žalanského potoka od Hlinců)
- Doporučení viz Odůvodnění – Protierozní ochrana

• **Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Návrh:

Návrhem je zvýrazněna funkce strukturní zeleně krajiny na stávajících ostatních plochách.

• **Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Návrh:

- Stávající rekreační využívání je akceptováno.
- Navržena je realizace sportoviště v prostoru bývalé skládky a v návaznosti na toto sportoviště je navrhováno ozelenění.

• **Dobývání nerostů, sesuvná území:**

V území jsou dle podkladů Geofondu (mapmaker.geofond.cz) evidovány:

Poddolované území:

Název: Žalany, Surovina: paliva, Rok pořízení záznamu: 1993, Klíč: 1778

Sesuvné území a území jiných geologických rizik:

- Lokalita: Velvěty (okrajově zasahuje za stělnicí), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1980, klíč: 952
- Lokalita: Žalany (na Žal. Potoce pod Bílským vrchem), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: aktivní, Rok pořízení záznamu: 2006, klíč: 388
- Lokalita: Černčice (okraj lesa pod kopcem Zvon), Klasifikace: sesuv, Stupeň aktivity: potenciální, Rok pořízení záznamu: 1977, klíč: 390

Haldy:

- Název: Kamenolom Lelov, Surovina: stavební kámen, Rok pořízení záznamu: 2002, Klíč: 224. Halda je již porostlá vegetací a splynula s okolním terénem.

Návrh:

- V prostoru poddolovaného území je pro případné stavby doporučeno individuální posouzení.

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 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ 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

PLOCHY BYDLENÍ §4, VYHL. 501/2006 SB.

BV - bydlení venkovské

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující funkcí rodinného bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva, které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení venkovského charakteru, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku,

a) přípustné

stavby s převažující funkcí bydlení v rodinných domech s maximálně dvěma nadzemními podlažními 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.

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 500 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území.

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou dále stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu, a stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečně přípustné jsou stavby ležící částečně v ochranném pásmu lesa nutno, je považovat za podmíněčně vhodné. Podmínka je

dána souhlasem dle zákona 289/1995 Sb. 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.

Podmínkou je aby při vlastní realizaci nových lokalit byly splněny podmínky nařízení vlády č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

d) specifické regulativy

Pro lok.č. Z14a: akceptovatelná s požadavkem na umístění objektů v nižší části v zákrytu za zemědělským areálem.

Pro lok.č. Z14c nutná podmínka umístění objektů níže po svahu , výše po svahu zahrady (pozdolný přechod do krajiny).

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 orientována směrem do návsí.

PLOCHY REKREACE §5, VYHL. 501/2006 SB.

BR - bydlení rekreační

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující funkcí individuální rekreace , které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rekreační rodinné bydlení venkovského charakteru, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku

a) přípustné

stavby s převažující funkcí bydlení v rekreačních domech s maximálně dvěma nadzemními podlažními 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 pro tělovýchovu, sport a komerční péči o hygienu a zdraví, parkovací a odstavné plochy, veřejné plochy a zeleň,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 50 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území.

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou dále stavby sloužící ubytování do 20 lůžek, veřejné stravování, stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečně přípustné jsou stavby ležící částečně v ochranném pásmu lesa nutno, je považovat za podmíněčně vhodné. Podmínka je dána souhlasem dle zákona 289/1995 Sb.

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

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

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ §6

SP – sportovní plochy

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující sportovně rekreační funkcí, které tvoří převážně stavby a zařízení pro sportovní činnost s plochami pro parkování, občerstvení a hygienické zázemí na vlastním pozemku,

a) přípustné

stavby s převažující funkcí sportovně rekreační se stavbami s funkcí doplňkovou v oboru souvisejících služeb. Přípustné jsou stavby pro denní rekreaci, tělovýchovu, sport a komerční péči o hygienu a zdraví, parkovací plochy, veřejné plochy a zeleň,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 500 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící uživatelům takto vymezené plochy.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území.

c) podmíněčně přípustné

Stavby sloužící pro nerušící výrobu spojenou se sportovní činností. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům).

OV – občanské vybavení

Převažující účel využití

jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí občanského vybavení, které tvoří převážně stavby a zařízení pro zařízení školské, výchovné, sociální a plochy a objekty spojené s poskytováním turistických služeb,

a) přípustné

stavby s převažující funkcí občanského vybavení. Přípustné jsou zejména stavby pro péči o děti předškolního věku, stavby základních škol, stavby pro kulturní a zájmovou činnost, stavby pro ambulantní zdravotnictví, sociální péči, stavby pro veřejného stravování, tělovýchovu, sport, parkovací a odstavné plochy, veřejné plochy a zeleň,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území.

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení místní správy a občanské vybavenosti, sloužící i potřebě ostatních území, zařízení pro nerušící výrobu sloužící jako součást výukových programů. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ §7

PV – plochy veřejných prostranství

Převažující účel využití

jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí ulice, chodníků, veřejné zeleně, parků, hřbitovů a další prostory přístupné každému bez omezení,

a) přípustné

podle §34 zákona 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. V případě pochybností se má za to, že veřejným prostranstvím je území, které bylo vymezeno jako veřejné prostranství v územně

plánovací dokumentaci, popřípadě o němž jako o veřejném prostranství rozhodl správce místního poplatku. Území veřejné zeleně mohou být doplněna drobnými stavbami, vodními prvky a zpevněnými plochami. Limity povoleného využití jsou vymezeny v rámci lokality, jejíž jsou veřejná prostranství součástí,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní a výrobní,

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení propagační a reklamní, cyklostezky.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ §8

SO - smíšené obytné území

Převažující účel využití

jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí bydlení, kde dominují stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení a objekty venkovského typu ve spojení s užitkovými zahradami, stavby rekreační, vzniklé převážně změnou využití původních zemědělských usedlostí vyskytuje se zde chov drobného zvířectva neobtěžující své okolí,

a) přípustné

obytné budovy a obytné budovy s drobnými zařízeními nerušící výroby, kde dominují stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení venkovského typu s maximálně dvěma nadzemními podlažními a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou pro činnosti pěstitelské a chovatelské, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Drobná zařízení obchodu, služeb, sociální péče a zdravotnictví, provozy na zpracování a sběr zemědělských plodin, jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby. Mezi vhodná zařízení možno dále počítat drobné sportovní plochy, zahradnictví, plochy klidové dopravy sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technické vybavenosti, příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové dále zeleň liniová a plošná. U lokalit s více stavbami je podmínkou umístění objektů zpracování jednotného urbanistického konceptu,

b) nepřípustné

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m², veškeré stavby a zařízení rušící a omezující hlavní funkci nad míru obvyklou, snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící obyvatelům takto vymezené plochy.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území.

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu, a stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Podmínkou je aby při vlastní realizaci nových objektů bydlení byly splněny podmínky nařízení vlády č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům).

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ §12

SV - smíšené výrobní území

Převažující účel využití

jedná se převážně o stavby a zařízení pro výrobu a služby, skladování, dopravu které jsou urbanisticky, architektonicky, stavebně a provozně vyřešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí, zejména na sousedících plochách s jinou funkční náplní. Součástí jsou i provozy pro zemědělskou a lesnickou výrobu formou drobných provozoven, farem, zahradnictví a zařízení navazujících služeb podstatně neobtěžující své okolí,

a) přípustné

zařízení pro nerušící výrobu a služby, skladování a dopravu, stavby a zařízení sloužící potřebě území, zejména stavby pro komerční činnost, administrativu a správu, obchod a skladování a příslušná dopravní a technická vybavenost,

b) nepřípustné

Jsou výrobní činnosti rušící, obtěžující své okolí. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako podmíněčně přípustné a činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako podmíněčně přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li charakteru (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům území),

c) podmíněčně přípustné

stavby a zařízení pro služební bydlení, bydlení individuální a hromadné, ambulantní zdravotnictví a specifické typy zdravotní pomoci, stavby veřejného stravování a pasantní ubytování, parkovací a odstavné plochy nákladních vozidel uvnitř areálů, čerpací stanice PHM, výrobní zařízení konečné spotřeby s prodejem v místě výroby a administrativní a obchodní zařízení výrobních podniků, plochy drobné zemědělské výroby.

d) specifické regulativy

Pro areál Vodních staveb je přípustné využití
- zařízení učňovského školství.

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) nepřípustné:

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).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY §9

doprava silniční

Převažující účel využití

jedná se o dopravní stavby a plochy sloužící dopravní vybavenosti a klidové dopravě,

a) přípustné

stavby silnic, místních komunikací a ploch bezprostředně spojených v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, dále cyklostezky a cyklotrasy, pěší a polní cesty,

b) nepřípustné

nepřípustné jsou stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě,

c) podmíněčně přípustné

jsou stavby protihlukové ochrany, technická infrastruktura reklamní zařízení,

místní komunikace

Převažující účel využití

jedná se o komunikace určené pro provoz individuální automobilové dopravy a pro dopravní obsluhu,

a) přípustné

stavby místních komunikací, ploch bezprostředně spojených s dopravou na místních komunikacích, cyklistická doprava,

b) nepřípustné

nepřípustné jsou stavby a zařízení nesloužící obsluze území,

c) podmíněčně přípustné

je vedení technické infrastruktury,

zemědělské komunikace

Převažující účel využití

individuální automobilová doprava jedná se o komunikace určené pro zemědělská doprava, dopravní obsluha území, pěší,

a) přípustné

stavby místních komunikací, ploch bezprostředně spojených s dopravou na místních komunikacích,

rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva nepřípustná - individuální automobilová doprava

c) podmíněčně přípustné

je vedení technické infrastruktury, cyklistických tras a stezek,

DŽ – doprava železniční

Převažující účel využití

jedná se o stavby a plochy železnice,

a) přípustné

stavby železnic, ploch bezprostředně spojených s železniční dopravou spojených,

b) nepřípustné

nepřípustné jsou stavby a zařízení nesloužící železniční dopravě,

c) podmíněčně přípustné

jsou stavby protihlukové ochrany, technická infrastruktura a stavby v ochranném pásmu dráhy.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY §10

Převažující účel využití

jedná se o území se stavbami a zařízeními k obsluze území technickou infrastrukturou,

a) přípustné

stavby a zařízení k technické obsluze území, zejména koridory vedení technické infrastruktury, stavby provozních budov pro funkci a obsluhu nezbytné, zejména pracoviště dozoru, kontroly, údržby a zajištění provozu a ochrany včetně služebního bydlení nebo ubytování,

b) nepřípustné

Nepřípustné jsou stavby a zařízení nesloužící technické infrastruktuře. Liniové stavby technické infrastruktury umístěné v silniční síti (inženýrské sítě), pokud nejsou zřizovány pro potřebu silnice anebo pokud to prokazatelně nelze řešit jinak, nesmí být podélně umístěny v tělese silnice,

c) podmíněčně přípustné

jsou stavby a zařízení, vyžadované k poskytování souvisejících služeb nebo specializované technické obsluhy, plochy pro výrobu energie tradiční i netradiční.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ §13

plochy vodní a vodohospodářské **Převažující účel využití**

jedná se o území, kde dominantní funkci mají vodní plochy, retenční nádrže a toky, stavby a zařízení vodohospodářské pro toky a plochy,

a) přípustné

činnosti přípustné jsou dány dle Vodního zákona 254/2001 Sb.,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c),

c) podmíněčně přípustné

jsou činnosti spojené s regulací toků a s rekreací. Podmínkou je zachování kvality vody, ekologických a přírodních funkcí vodních toků, na území CHKO ČS v souladu se statutem CHKO.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ §14

o – plochy orné půdy **Převažující účel využití**

jedná se o území, kde dominantní je rostlinná zemědělská výroba,

a) přípustné

přípustné jsou plochy orných půd, dělicí plochy TTP, nelesní zeleně formou mezí a vsakovacích protierozních pasů,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c) a v rozporu se statutem CHKO ČS, na území CHKO ČS,

c) podmíněčně přípustné

podmínečně 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. Podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování orných půd, eventuálně pastvin formou přístřešků, stodol, seníků, napáječek, oplocení apod. Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v II. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách,

I –louky, pastviny - trvalé travní porosty TTP **Převažující účel využití**

jedná se o území, kde dominantní jsou louky a pastviny,

a) přípustné

přípustné jsou louky a pastviny, dělicí plochy nelesní zeleně formou mezí, suché poldry a jiná protierozní opatření,

b) nepřípustné

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c) a v rozporu se statutem CHKO ČS,

c) podmíněčně přípustné

podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování TTP, formou přístřešků, seníků, stodol, napáječek, oplocení apod. Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v II. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách.

s – plochy sadů **Převažující účel využití**

jedná se o plochy, kde jsou dominantní sady,

a) přípustné

přípustné jsou louky a pastviny, dělicí plochy nelesní zeleně formou mezí, protierozní opatření,

b) nepřípustné,

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c),

c) podmíněčně přípustné

podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování ZPF, formou přístřešků, seníků, stodol, napáječek, oplocení apod.

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) nepřípustné 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) nepřípustné využití:

jakékoli další stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY LESNÍ §15

Is – Plochy lesní

Převažující účel využití

jedná se o území, kde dominantní roli hrají lesní pozemky,

a) přípustné

činnosti přípustné jsou stanoveny dle zákona 289/1995 Sb.,

b) nepřípustné,

jsou stavby a činnosti v rozporu s body a) a c),

c) podmíněčně přípustné

podmínečně přípustné jsou nutné stavby pro obhospodařování LPF.

PLOCHY PŘÍRODNÍ §16

p – plochy přírodní

Převažující účel využití

jedná se o přírodní plochy, ležící v II. Zóně CHKO České středohoří, (překryvné plochy),

a) přípustné

II. zóna CHKO ČS

V II. zóně výrazně převažují plochy trvalých travních porostů nad ornou půdou. Tento stav bude nadále udržován. U orné půdy bude vývoj směřován k tvorbě menších celků (do 10 ha), aniž by docházelo k jejich seskupování. Pro tyto plochy jsou optimální plodiny minimalizující plošnou erozi.

Přípustné jsou zejména činnosti, preferující extenzivní využívání krajiny a pastevectví s minimálním stupněm zornění.

b) nepřípustné

nepřípustné jsou veškeré činnosti narušující celistvost strukturálních prvků v II. zóně CHKO ČS,

c) podmíněčně přípustné

jsou činnosti sloužící pouze pro údržbu a obhospodařování zemědělského půdního fondu, drobné stavby pro provozování myslivosti apod., stavby technické infrastruktury cestovního ruchu a dopravy, podmínky stanoví Správa CHKO ČS.

zo – ostatní nelesní zeleň

Převažující účel využití

jedná se o přírodní plochy, nelesní zeleně tvořící strukturální a liniovou zeleň krajiny,

a) přípustné

nelesní zeleň, plošná i liniová,

b) nepřípustné

nepřípustné jsou veškeré činnosti a děje v rozporu se spojené s výrazným omezováním zeleně eventuálně činnosti v rozporu statutem chráněných území CHKO ČS v jižní části území,

c) podmíněčně přípustné

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

ZV – veřejná zeleň

Převažující účel využití

jedná se o plochy s převažující funkcí parků, hřbitovů a další prostory přístupné každému bez omezení

a) přípustné

zeleň plošná, liniová, parková, pěší cesty a prostranství a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Území veřejné zeleně mohou být doplněna drobnými stavbami, vodními prvky a zpevněnými plochami.

b) nepřípustné

vše ostatní

c) podmíněčně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení propagační a reklamní, cyklostezky.

0 – plochy ostatní

Převažující účel využití

Jedná se převážně o plochy v nezastavěném území v katastru nemovitostí vedené jako plochy ostatní, které jsou součástí ploch zemědělských (orná půda, TTP), přírodních ploch, 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 zeleň,

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 KTERÁ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DOPRAVA

D1	MK mezi Z5a a Z5b
D2	MK mezi Z7c a P7c
D5	MK k Z15d
D6	Chodník mezi Z15b a Z15d
D7	MK k lok. Z7a,b

ENERGETIKA

WT 1	středotlaký plynovod Z5a, Z5b
WT 2	středotlaký plynovod Z7a, Z7b
WT 3	středotlaký plynovod Z7c
WT 4	středotlaký plynovod Z7c
WT 5	středotlaký plynovod Z8
WT 6	středotlaký plynovod P13, Z14a
WT 7	středotlaký plynovod Z14a, ZP14b
WT 8	středotlaký plynovod Z14c
WT 10	středotlaký plynovod Z15c
WT 11	středotlaký plynovod Z15d
WT 12	sloupová trafostanice č. 11 včetně přípojky vysokého napětí Z5a, Z5b
WT 13	sloupová trafostanice č. 12 včetně přípojky vysokého napětí Z14c, P12
WT 14	venkovní vedení zvlášť vysokého napětí 400 kV tranzitní vedení

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

V1	Vodovodní řad k lok.č.4, 5a,b,18
V2	Vodovodní řad k lok.č.7a,b
V3	Vodovodní řad k lok.č.7c,d
V4	Vodovodní řad k lok.č.7c,d
V5	Vodovodní řad k lok.č.14a,b
V6	Vodovodní řad k lok.č.12
V9	Vodovodní řad k lok.č.15c
V10	Vodovodní řad k lok.č.15d
K1	Kanalizační řad k lok.č.4,5a,b,18
K2	Kanalizační řad k lok.č.7a,b
K3	Kanalizační řad k lok.č.7c,d
K4	Kanalizační řad k lok.č.7c,d
K6	Kanalizační řad k lok.č.13,14a
K7	Kanalizační řad k lok.č.14a,b,12
K9	Kanalizační řad – napojení Lelova
K10	Kanalizační řad k lok.č.15d
K11	Kanalizační řady v Lelově k lok.15c

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

VPO2

Lokální biokoridor LK1 a LK2 - Žalany

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

Nevymezují se.

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 prověření je provedení změny vymezení koridoru pro vysokorychlostní trať z územní rezervy na koridor republikového významu v ZÚR ÚK.

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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nevymezují se.

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) POČET LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALANY PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 A POČET VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÝCH

Úplné znění Územního plánu Žalany po vydání Změny č. 1 obsahuje:

Textovou část – 22 stran A4

Grafickou část – výkresy v měřítku 1 : 5 000:

- 1 – Výkres základního členění
- 2 – Hlavní výkres
- 3 – Výkres VPS a VPO
- 4 – Výkres etapizace
- 5 – Koordinační výkres