

Zpráva o uplatňování Územního plánu Žalany za období 2019 – 2023

/NÁVRH K PROJEDNÁNÍ PODLE § 47 STAVEBNÍHO ZÁKONA/

Leden 2023

Obsah zprávy o uplatňování ÚP Žalany

a. Vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
b. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	4
c. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje	5
d. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	15
e. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	17
f. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	17
g. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné	17
h. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	22

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V současné době má obec Žalany platný Územní plán Žalany ve znění Úplného znění Územního plánu Žalany po vydání Změny č. 1 účinném od 31. 12. 2021 (dále také jen ÚP Žalany).

Poslední Zpráva o uplatňování Územního plánu Žalany za období 11/2009 – 06/2019 byla Zastupitelstvem obce Žalany schválena usnesením č. 5/3/2019 ze dne 25. 6. 2019.

a.1 VYHODNOCENÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od vydání a nabytí účinnosti Změny č. 1 došlo k legislativním změnám, zejména byla s účinností od 1. 1. 2023 novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Změny a úpravy obsahu a způsobu zpracování ÚP Žalany, které z aktuálního znění vyhlášek vyplývají, budou zapracovány do Změny č. 2 ÚP Žalany, viz kapitolu g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné.

a.2 VYHODNOCENÍ ZMĚN VYPLÝVAJÍCÍCH Z AKTUALIZACE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM A ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

V současné době je v platnosti Politika územního rozvoje ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1 - 5 závazném od 1. 9. 2021 a Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění jeho 1. - 3. Aktualizace účinné od 6. 8. 2020.

Poslední Změna č.1 ÚP Žalany byla vyhodnocena z hlediska těchto aktuálních znění nadřazených dokumentací, Úplné znění ÚP Žalany po vydání Změny č. 1 je s nimi v souladu, viz vyhodnocení souladu v kapitole c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.

Poslední 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Teplice byla zpracována v roce 2020, vyhodnocení problémů z nich vyplývajících viz kapitolu b. této Zprávy.

a.3 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP ŽALANY

Za uplynulé období nebyly zaznamenány žádné zásadní problémy s uplatňováním územního plánu jako závazného dokumentu pro rozhodování v území. Od vydání Změny č. 1 obec obdržela několik návrhů na pořízení dílčích změn územního plánu a sama požaduje prověřit možnost zlepšení podmínek pro parkování v Černčicích. Proto Zastupitelstvo obce Žalany svým usnesením č. 82/2022 ze dne 6. 12. 2022 rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚP Žalany a v kapitole g) této Zprávy jsou uvedeny pokyny pro zpracování jejího návrhu v rozsahu zadání změny.

a.4 VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Za uplynulé období se při realizaci jednotlivých záměrů nevyskytly žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z rozboru udržitelného rozvoje území obsaženého v Územně analytických podkladech ORP Teplice vyplývá pro obec Žalany:

Problémy k řešení	
Popis	Způsob řešení v ÚP Žalany
silnice II. třídy úrovnově křížuje železniční trať	Na této skutečnosti nelze v rámci ÚP Žalany nic změnit. Silnice II. třídy II/258 i železniční trať jsou v území stabilizované, s jejich úpravami není uvažováno ani v ZÚR ÚK. Řešení mimoúrovňového křížení ÚP nevylučuje. Je spíše v kompetenci vlastníků a správců těchto staveb dopravní infrastruktury.
s1 zatěžuje exhalacemi zastavěné území	Na této skutečnosti nelze v rámci ÚP Žalany nic změnit. Silnice I/8 je v území stabilizovaná, s její přeložkou v tomto úseku není uvažováno ani v ZÚR ÚK. K částečnému odklonu dopravy z obce přispělo zprovoznění posledního úseku dálnice D8.
s2 zatěžuje exhalacemi zastavěné území	Na této skutečnosti nelze v rámci ÚP Žalany nic změnit. Silnice II/258 je v území stabilizovaná, s její přeložkou není uvažováno ani v ZÚR ÚK.
železnice zatěžuje zastavěné území	Na této skutečnosti nelze v rámci ÚP Žalany nic změnit. Železniční trať je v území stabilizovaná, s její přeložkou není uvažováno ani v ZÚR ÚK.
ochranné pásmo VRT	V ÚP Žalany je vymezena územní rezerva pro koridor VRT v souladu se ZÚR ÚK.
chybějící cyklostezka	ÚP Žalany nenavrhuje nové trasy pro cyklostezky. Z obce jsou dobře dostupné cyklotrasy např. 231 Nové město – Měrunice (z Bžan) a 3071 Trmice – Teplice (ze Rtyně n. Bílinou).
revitalizace potoka	ÚP Žalany akceptuje připravovaný projektový záměr „Revitalizace toku Žalanského potoka“, který je již částečně realizován (realizovány jsou požární nádrže).
propadliny po důlní činnosti - nelokalizováno	V ÚP Žalany jsou evidovaná sesuvná území jako limit využití území zakreslena v koordinačním výkrese, nezasahují do zastavěného území a zastavitelných ploch.
chybí vodovod	ÚP Žalany stanovuje koncepci technické infrastruktury. Doplnění vodovodní sítě je věcí následné přípravy staveb.

Významné hodnoty na území obce	
Popis	Způsob řešení v ÚP Žalany
CHKO České středohoří	V ÚP Žalany jsou významné přírodní hodnoty respektovány, jejich hranice jsou zakresleny v koordinačním výkrese odůvodnění ÚP. Řešení ÚP není v rozporu se zájmy ochrany a rozvoje těchto hodnot.
NATURA 2000 – evropsky významné lokality	

Významné limity na území obce	
Popis	Způsob řešení v ÚP Žalany
Poddolované území	V ÚP Žalany jsou limity využití území respektovány, zobrazeny v koordinačním výkrese odůvodnění ÚP.
Sesuvné území	
Záplavové území	
Prvky ÚSES	
Velmi vysokotlaký plynovod	
Elektrické vedení velmi vysokého napětí	
Maloplošné zvláště chráněné území	
NATURA 2000 – evropsky významné lokality	

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

c.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací 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 nabyla účinnosti 20. 5. 2017, 2. Aktualizace, která nabyla účinnosti 6. 8. 2020 a 3. Aktualizace, která nabyla účinnosti 17. 2. 2019 (dále jen ZÚR ÚK).

Kap. 1 ZÚR ÚK

V dalším textu jsou uvedené vybrané priority týkající se obce Žalany.

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 anebo

bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

ÚP 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. ÚP Žalany je zpracován v rozsahu zachování a rozvoje udržitelného rozvoje území, chrání významné hodnoty v území, respektuje limity využití území a navržené změny využití v území jsou navrženy způsobem, který nemá negativní vliv na životní prostředí.

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 prostupnosti 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, 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 navrhována žádné změny využití území, které by mohly mít negativní vliv i na další přírodně hodnotná území.

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.

(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, louky, pastviny), předpokládané zábory zemědělské půdy

jsou navrženy v rozsahu dohodnutém s orgánem ochrany ZPF. V ÚP Žalany 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.

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. V ÚP jsou stanoveny 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.

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. ÚP vytváří předpoklady pro kultivovanou specifickou charakteristiku každého sídla včetně zachování jejich prostorové oddělenosti.

(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.

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 ÚP naplňuje rovněž ochranou životního prostředí. Plošný rozvoj sídel je řešen v návaznosti na stávající zastavěná území a nevytváří separované odloučené oblasti či samoty.

(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 promítnou 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 sítě 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. Spolupráce s obyvateli byla naplněna i samotným dodržováním procesního postupu pořizování ÚP, do kterého 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 umístování 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 splňuje 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 v ÚP Žalany vymezena územní rezerva (ÚR1) pro vysokorychlostní trať VR1 v šíři 600 m).

Na území obce Žalany zasahují 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/569/funkční.

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 s ÚPD sousedních obcí zkoordinovány prvky ÚSES - NRBC/17/funkční, RBC/1341/funkční, RBK/565/funkční, RBK/569/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 vymezení ÚSES.

Kap. 5. ZÚR ÚK

V ÚP Žalany jsou respektovány všechny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nadmístního významu specifikované v této kapitole ZÚR ÚK, které se na území obce Žalany nacházejí.

V ÚP Žalany 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 hodnot 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. Koridor pro vysokorychlostní trať VRT je v souladu se ZÚR ÚK vymezen jako územní rezerva (ÚR1).

Z kulturních hodnot jsou na území obce Žalany zastoupeny nemovité kulturní památky ÚP Žalany nejsou tyto hodnoty nijak negativně dotčeny. V ÚP jsou stanoveny podmínky využití a

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 dodržением 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 dodržением požadavků Správy CHKO.

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 Žalan 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 hranicích s obcemi Rтынě nad Bílinou a Bžany na území obce Žalany vymezeny nejsou, protože jsou vymezeny zcela v ÚP Rтынě nad Bílinou a v ÚP Bžany.

Závěr: Změna č. 1 je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

c.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 – 5 závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PUR ČR) 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 rozvojovou 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. V dalším textu jsou uvedené vybrané priority týkající se obce Žalany.

(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 užitné hodnoty.

ÚP 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.

(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.

ÚP 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.

(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 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 Žalany 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 byl princip integrovaného rozvoje území aplikován. ÚP Žalany byl vytvářen 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 úsporně 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 nezastavěného území pouze v omezené míře a převážně v přímé návaznosti na zastavěné území.

(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.

ÚP 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.

(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 vymezení 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.

(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 umísťování 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 vymezení 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 zohledněna a respektována.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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 infrastrukturu 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 sítě 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 umísťování 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.

(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.

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: ÚP Žalany je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

d) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V následující tabulce jsou uvedeny zastavitelné plochy (včetně ploch přestavby) vymezené v ÚP Žalany a stupeň jejich dosavadního využití:

ozn. plochy	název plochy	výměra /ha/	předp. počet RD	současný stupeň využití
Způsob využití bydlení - BV				
ŽALANY				
Z4	mezi křižovatkou a tratí	1,01	10	Plocha dosud nevyužitá.
Z5a 1. etapa	u nádraží	3,55	20	Podmínka zpracování ÚS. ÚS nepořízena, lhůta pro pořízení uplynula. Plocha dosud nevyužitá.
Z5b 2. etapa	u nádraží	5,66	40	Podmínka zpracování ÚS. ÚS nepořízena, lhůta pro pořízení uplynula.

				Plocha dosud nevyužitá.
Z7a	Žalany - u SÚS	0,37	3	Plocha dosud nevyužitá.
Z7b	podél bývalé I/8 k Bžanům	1,45	10	Plocha dosud nevyužitá.
P7c 1. etapa	naproti škole	2,06	18	Podmínka zpracování ÚS. ÚS již pořízena, ukončena její platnost podle § 30 odst. 6 SZ.
Z7c 2.etapa	naproti škole	2,05	12	Podmínka zpracování ÚS. ÚS již pořízena, ukončena její platnost podle § 30 odst. 6 SZ.
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2	Plocha dosud nevyužitá.
P10	Bývalá škola	0,29	1	Realizována výstavba 1 RD.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	12	Realizována výstavba 1 RD.
P12	Starosedly – u viad. I/8	0,17	1	Plocha dosud nevyužitá.
Z14a	Starosedly–JZ–nad tratí	1,19	7	Plocha dosud nevyužitá.
Z14b P14b	Pod tratí	2,99	20	Plochy dosud nevyužité.
Z14c	U silnice I/8	1,72	12	Plocha dosud nevyužitá.
Z23	Pod býv. areálem JZD	0,17	1	Plocha dosud nevyužitá.
LELOV				
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	3	Realizována výstavba 1 RD.
Z15c	Lelov - jihozápad	1,34	12	Plocha dosud nevyužitá.
Z15d	Lelov severovýchod	2,05	18	Plocha dosud nevyužitá, připravována k výstavbě, zpracována studie využitelnosti plochy pro výstavbu cca 11 RD.
P23	Lelov střed	0,64	3	Plocha dosud nevyužitá.
Další způsoby využití				
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14		Plocha dosud nevyužitá.
P9	Bydlení + podnikání - SO	1,64	2	Výstavba zahájena, realizována 1 hala pro podnikání.
P13	Areál bývalé JZD - SO	4,94	10	Podmínka zpracování ÚS. ÚS nepořízena, lhůta pro pořízení uplynula. Prováděny opravy stávajících staveb.

Jak vyplývá z výše uvedených údajů, územní plán vymezuje na území obce Žalany dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují dlouhodobý všestranný rozvoj obce a od doby vydání a nabytí účinnosti dosud nebyly využity, proto není shledána nezbytnost vymezení nových zastavitelných ploch.

e) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při vyhodnocení uplatňování ÚP Žalany nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Za uplynulé období se při realizaci jednotlivých záměrů nevyskytly žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

f) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z vyhodnocení uplatňování ÚP Žalany za uplynulé období nevyplývá potřeba přehodnocení jednotlivých koncepcí územního plánu a pořízení nového územního plánu.

Na základě zvážení potřeb obce a prověření několika návrhů na pořízení změny ÚP Žalany, které obec obdržela v období od vydání Změny č. 1, rozhodlo Zastupitelstvo obce Žalany svým usnesením č. 82/2022 ze dne 6. 12. 2022 o pořízení Změny č. 2 ÚP Žalany. Dílčí změny, které bude Změna č. 2 obsahovat, přispějí např. ke zlepšení parkování v části Černčice a zrušením etapizace či úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožní lepší využití území.

g) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI VYHODNOCENÍ PODLE PÍSMENE F) Kladné

g). a Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

g). a. 1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 2 Územního plánu Žalany (dále jen Změna č. 2) se nezmění stanovená základní koncepce rozvoje území obce ani urbanistická koncepce stanovená v platném ÚP Žalany.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 2 budou prověřeny zejména tyto záměry, které není možné realizovat bez předchozího provedení dílčích změn územního plánu:

poř. č.	p.č. pozemků k.ú.	požadavek na způsob využití k prověření ve Změně č. 2
1	17 k.ú. Černčice u Žalan	<p>Požadavek na změnu využití stávající plochy I – louky na plochu pro parkoviště.</p> <p>Jedná se o lokalitu jižně navazující na zastavěné území Černčic, podél silnice III/25820 na Milešov. Plocha pro parkoviště by byla vymezena podél komunikace v délce cca 80 m o výměře cca 1.000 m² s předpokládanou kapacitou cca 23 stání.</p> <p>Pro záměr je již zpracována dokumentace z roku 2014. Dotčená lokalita se nachází ve II. zóně CHKO České středohoří. K záměru již vydala Správa CHKO České středohoří předběžnou informaci, ze které vyplývá, že parkoviště je v dané lokalitě vzhledem k vysoké návštěvnosti vrchu Milešovka potřebné, avšak navyšování automobilové dopravy v oblasti není žádoucí.</p> <p>V ÚP Žalany je pozemek vymezen jako součást plochy I – louky v nezastavěném území.</p> <p>Jedná se o zemědělskou půdu, trvalý travní porost III. a IV. třídy ochrany.</p>
2	245/4 245/51 zastavitelná plocha Z7c k.ú. Žalany	<p>Požadavek na zrušení, popř. úpravu etapizace zastavitelné plochy Z7c (BV), která je zařazena do II. etapy výstavby.</p> <p>Navrhovatelé na změnu ÚP požadují zrušení či úpravu etapizace tak, aby mohli zahájit výstavbu rodinných domů na svých pozemcích v zastavitelné ploše Z7c v lokalitě naproti ZŠ. Výstavba v ploše Z7c je podmíněna výstavbou v ploše P7c. Zde již výstavba probíhá, avšak jejímu dokončení brání dosud nezastavěné pozemky, které jejich vlastníci v dohledné době nehodlají zastavět. Možnost zrušení etapizace byla konzultována s orgánem ochrany ZPF, protože se jedná o uvolnění další výstavby na zemědělské půdě. Ten v předběžné informaci sdělil, že zrušení etapizace nelze předem posoudit, ale zařazení do prověření ve změně doporučil.</p> <p>Zrušení etapizace by umožnilo doposud zablokovanou výstavbu v lokalitě.</p>
3	535/1 k.ú. Žalany	<p>Požadavek na úpravu počtu RD v zastavitelné ploše Z23 (BV) z 1 RD na 2 RD.</p> <p>Pro zastavitelnou plochu Z23 je v ÚP Žalany stanoven počet domů v ploše 1 RD. Vzhledem k výměře plochy cca 1.700 m² a výměře pozemku části p.č. 535/1 v k.ú. Žalany 1.530 m², který je její součástí, jeho poloze a tvaru lze zde připustit výstavbu 2RD, aniž by došlo k nežádoucímu zahuštění výstavby.</p>
4	314/1 k.ú. Žalany	<p>Požadavek na znovuvymezení zastavitelné plochy Z7d (BV) s možností výstavby 4 RD.</p> <p>V ÚP Žalany byla na severním konci obce u silnice na Rtyni n. B. původně vymezená zastavitelná plocha Z7d pro bydlení BV o výměře cca 8.500 m² s uvedeným počtem 2 RD. Změnou č. 1 byla tato plocha zrušená a nahrazena zastavěným územím v rozsahu stávajícího oplocení kolem rodinného domu č.p. 190 a vyjmutá část byla navracena do nezastavěného území jako plocha o – orná půda. Změnou č. 2 bude plocha pro bydlení v této lokalitě vrácena prakticky do stavu původního</p>

		<p>ÚP. Jednalo by se o vlastníkem zamýšlenou další etapu výstavby, jejíž možnost mu byla Změnou č. 1 znemožněna.</p> <p>Pro plochu Z7d lze k její výměře cca 4.000 m² stanovit počet RD 4.</p>
5	631 k.ú. Žalany	<p>Požadavek na zrušení podmínky umístění stavby RD v zastavitelné ploše Z14c (BV) níže po svahu.</p> <p>V ÚP Žalany je pro zastavitelnou plochu Z14c (BV) stanovena podmínka nutného „<i>umístění objektů níže po svahu, výše po svahu zahrady (pozdolný přechod do krajiny)</i>“.</p> <p>Tato podmínka byla pro plochu stanovena na základě požadavku Správy CHKO České středohoří. Její znění je však nejednoznačné (není stanoveno, kam až je myšleno „níže po svahu“). Pozemek p.č. 631 v k.ú. Žalany leží v nejnižší poloze plochy a navazuje zcela na již zastavěné území. Proto lze doporučit, aby v rámci Změny č. 2 byla podmínka upravena tak, aby její znění bylo jednoznačnější a umožňovalo výstavbu RD na pozemku p.č. 631.</p>

V rámci zpracování návrhu Změny č. 2 budou rovněž prověřeny a do ÚP zapracovány požadavky vyplývající z následných novelizací právních předpisů, pokud nabudou účinnosti v době zpracování změny.

Zejména budou provedeny úpravy ÚP Žalany vyplývající z povinného zavedení zpracování územně plánovacích dokumentací v jednotném standardu dle požadavků novel prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude prověřena potřeba aktualizace zastavěného území.

Základní zásadou pro prověření a provedení dílčích změn územního plánu je ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území, které nesmí být Změnou č. 2 negativně dotčeny.

g). a. 2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚP Žalany nebude Změnou č. 2 dotčena. Bude doplněna v návaznosti na návrh řešení dílčích změn v území, pokud se tato nutnost v průběhu zpracování prokáže.

g). a. 3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny nebude Změnou č. 2 zásadně dotčena. Záměry, které budou v rámci Změny č. 2 prověřovány a řešeny, jsou lokalizovány uvnitř zastavěného území anebo v přímé návaznosti na vymezené zastavěné území obce. Přesahy do nezastavěného území volné krajiny musí být navrženy s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty území a v rozsahu nezbytném pro realizaci záměrů.

g). a. 4 Požadavky na základní koncepci rozvoje obce vyplývající z PÚR ČR, ZÚR ÚK a ÚAP

Platný ÚP Žalany je, jak vyplývá z vyhodnocení v předchozích kapitolách Zprávy, v souladu s PÚR ČR, ZÚR ÚK a řeší problémy k řešení specifikované na území obce v ÚAP ORP Teplic, které jsou řešitelné v rámci územního plánu.

Odůvodnění souladu Změny č. 2 s PÚR ČR a ZÚR ÚK bude v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona součástí odůvodnění změny.

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

Změnou č. 2 nebudou dotčeny v ÚP Žalany vymezené územní rezervy. Jejich vymezení zůstane věcně zachováno beze změny. Vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se ve Změně č. 2 nevyžaduje.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na vymezení územních rezerv.

g). c Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změnou č. 2 nebudou dotčeny v ÚP Žalany vymezené veřejně prospěšné stavby (VPS). Jejich vymezení zůstane věcně zachováno beze změny. Vymezení dalších VPS se ve Změně č. 2 nevyžaduje.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací.

g). d 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

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou parcelaci se nevyžaduje.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou parcelaci.

g). e Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant se nepožaduje.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK a ÚAP nevyplyývají žádné konkrétní požadavky na variantní řešení.

g). f Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 2 bude přiměřeně splňovat požadavky na obsah a strukturu územního plánu stanovené v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Bude obsahovat textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění.

Textová část návrhu Změny č. 2

Textová část Změny č. 2 bude zpracována v rozsahu splňujícím požadavky na obsah dle přílohy č. 7 bodu I.(1) vyhlášky.

Grafická část Změny č. 2

Výkresy grafické části Změny č. 2 budou vypracovány v měřítku 1 : 5.000 na podkladu digitální katastrální mapy. Vypracován bude výkres základního členění, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, výkres etapizace. Výkresy budou obsahovat znázornění jevů dle přílohy č. 7 vyhlášky. Lze použít formu výřezů, do nichž se dílčí změny promítnou.

Textová část odůvodnění Změny č. 2

Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu II.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část odůvodnění Změny č. 2

Výkresy grafické části odůvodnění Změny č. 2 budou vypracovány v měřítku 1 : 5.000 na podkladu digitální katastrální mapy. Bude vypracován koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů zemědělské půdy, pokud se dílčí změny promítnou zobrazitelně do výkresu širších vztahů, bude vypracován i tento výkres. Lze použít formu výřezů, do nichž se promítnou dílčí změny.

Počet vyhotovení dokumentace

Návrh Změny č. 2 bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném počtu:

- ve 2 vyhotoveních pro veřejné projednání návrhu změny,
- v 1 vyhotovení pro vydání změny,
- ve 4 vyhotoveních po vydání změny.

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na webových stránkách obce ve formátu pdf.

Počet vyhotovení je pouze orientační, pro potřeby projednání a vydání dokumentace může být změněn podle aktuálních potřeb.

Změna č. 2 bude zpracována digitálně a odevzdána bude ve strojově čitelném formátu, data budou strukturována dle jednotného standardu územního plánu.

g). g Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Změna č. 2 bude takového rozsahu, že se nepředpokládá nezbytnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Bude doplněno po projednání Zprávy na základě stanovisek příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody.

h) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec Žalany neuplatňuje požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Změna č. 2 ÚP Žalany bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona.

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Žalany za období 2019 – 2023 bude upraven podle výsledků projednání.