

Zpráva o uplatňování Územního plánu Žalany za období 11/2009 – 10/2018

**/NÁVRH UPRAVENÝ NA ZÁKLADĚ VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ,
PŘEDLOŽENÝ KE SCHVÁLENÍ ZASTUPITELSTVU OBCE ŽALANY/**

(Úpravy jsou vyznačeny modře)

Leden 2019

Obsah zprávy o uplatňování ÚP Žalany

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	3
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	4
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,	15
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	18
F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	22
G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	22
H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	22
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	23
J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	23

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán Žalany (dále jen ÚP Žalany) vydalo Zastupitelstvo obce Žalany formou opatření obecné povahy svým usnesením č. 87/2009 ze dne 12. 11. 2009 formou opatření obecné povahy č. 1/2009, č.j. 357/2009, účinnosti nabyl dne 28. 11. 2009.

A.1 VYHODNOCENÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od vydání a nabytí účinnosti ÚP Žalany byl několikrát novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Požadavky na obsah ÚP Žalany vyplývající z těchto legislativních změn musí být prověřeny a zapracovány do Změny č. 1 ÚP Žalany (viz kapitolu E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny).

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

V době pořizování a vydání byl ÚP Žalany posuzován z hlediska tehdy platné Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 a dle tehdy platné územně plánovací dokumentace krajské, kterou byly v té době 2. změny a doplňky ÚPN VÚC SHP schválené Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 12. 12. 2001, upravené ve smyslu ust. § 187 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

V současné době je již v platnosti Politika územního rozvoje ČR ve znění její Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015 (dále jen PÚR ČR) a Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5.10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabyly účinnosti dne 20.10. 2011 a jejich 1. Aktualizace, která nabyla účinnosti dne 20. 5. 2017 (dále jen ZÚR ÚK). Vyhodnocení souladu ÚP Žalany s PÚR ČR a ZÚR ÚK v jejich aktualizovaném znění a z toho vyplývající požadavky na provedení změn ÚP Žalany viz kapitola C. této Zprávy.

V době zahájení pořizování ÚP Žalany nebyly dokončeny územně analytické podklady ORP Teplice, rovněž nebyly dokončeny územně analytické podklady pro území Ústeckého kraje. Z tohoto důvodu byly v souladu s § 185 odst. 3 stavebního zákona zpracovány průzkumy a rozborů řešeného území v rozsahu územně analytických podkladů. V současné době jsou již pořízeny Územně analytické podklady ORP Teplice. Vyhodnocení problémů z nich vyplývajících viz kapitola B. této Zprávy.

A.3 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP ŽALANY

Za uplynulé období nebyla v Žalanech realizována nebo zahájena žádná zásadní stavební činnost. Byla zde realizována výstavba cca 6 rodinných domů, další výstavba se připravuje (obec např. zajistila studii zastavitelnosti území pro zastavitelnou plochu Z15d), nové chodníky, revitalizace centra obce, apod. Nebyly zaznamenány žádné problémy s uplatňováním územního plánu jako závazného dokumentu pro rozhodování v území. Přesto obec eviduje několik návrhů na pořízení dílčích změn územního plánu. Ty budou prověřeny, řešeny a zapracovány do Změny č. 1 ÚP Žalany (viz kapitolu E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny).

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

Od doby vydání ÚP Žalany 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 vyplývají pro obec Žalany tyto problémy a závady:

Problém, závada	Popis typu problému, závady	Způsob řešení v ÚP Moldavy
Urbanistické závady	Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje.	Na této skutečnosti nelze v rámci ÚP Žalany nic změnit.
Střety urbanistických zájmů s limity využití území	Návrh zastavitelného území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje.	Do OP vodního zdroje – Prameniště Žalany zasahuje pouze okraj jedné plochy přestavby P15d.
Hygienické závady	Silnice I. třídy 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.
	Silnice II. třídy 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.
Problémy k řešení v ÚPD	Chybějící vodohospodářská infrastruktura (vodovod, kanalizace).	ÚP Žalany stanovuje koncepci technické infrastruktury kapacitně odpovídající navrhovanému rozvoji obce včetně řešení doplnění sítě vodohospodářské infrastruktury (vodovod, kanalizace).
	Ochranné pásmo VRT	V ÚP Žalany je koridor vysokorychlostní trati vymezen jako veřejně prospěšné opatření. V rámci změny územního plánu musí být

		v souladu s platnou ÚPD kraje vymezen jako územní rezerva.
	Technická infrastruktura – elektrotechnická- VVN 400 kV	Na této skutečnosti nelze územním plánem nic změnit. Nadzemní vedení 400 kV vede přes část obce Lelov, zasahuje zastavitelné plochy Z15, a při výstavbě v plochách musí být zohledněno.
	Hydrologické problémy, revitalizace, rekonstrukce vodních děl - revitalizace potoka	ÚP Žalany akceptoval připravovaný projektový záměr „Revitalizace toku Žalanského potoka“, který je již částečně realizován (realizovány jsou požární nádrže).
	Propadliny po důlní činnosti, sesuvy půdy	V ÚP Žalany jsou evidovaná sesuvná území jako limit využití území zakreslena v koordinačním výkrese, nezasahují do zastavěného území a zastavitelných ploch.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE č. 1

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (dále jen PÚR 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 rozvojem dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravované dokončení dálnice D8.“ 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. Tyto jsou v ÚP Žalany naplněny takto:

(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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů

Územní plán 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. Územní plán návrhem stabilizace stávajícího zastavěného území obce a návrhem nových zastavitelných ploch vytváří předpoklad pro přiměřený rozvoj obce – brání upadání venkovské krajiny, jako důsledku nedostatku lidských zásahů. V rámci ochrany historických a kulturních hodnot se uplatňují především nemovité kulturní památky. Stanovená základní koncepce rozvoje obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj obce.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Územní plán 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. Ochrana ekologických funkcí krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability území, který je na území obce zastoupen prvky všech úrovní (lokální, regionální, nadregionální).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

V Žalanech se ve větším měřítku neprojevují negativní důsledky sociální segregace. ÚP má jen omezené možnosti, jak ev. negativní vlivy na soudržnost obyvatel ovlivnit. Přispět může např. vytvářením předpokladů pro společné využívání volného času – návrhem ploch pro rekreaci a občanské vybavenosti a nabídkou ploch pro kvalitní bydlení, které je v Žalanech zastoupeno převážně plochami pro individuální bydlení.

(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 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 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.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Obec Žalany není výrazně dotčena náhlými hospodářskými změnami, pracovní příležitosti jsou zde převážně v oblasti zemědělství, služeb a cestovního ruchu, územní plán vytváří podmínky pro vytváření dalších pracovních podmínek převážně v této sféře.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

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 polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

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

(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, pokud je to možné a odůvodněné, 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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán 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. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

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.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

ÚP Žalany respektuje a chrání stávající zeleň, v územním plánu jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj lesních porostů, koncepce řešení územního plánu nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Obec Žalany, zejména její jižní část a území CHKO České středohoří má potenciál pro další rozvoj cestovního ruchu, který je v územním plánu podporován zejména turistickými trasami a cyklotrasami.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Obec Žalany je kvalitně zpřístupněna pro silniční dopravu silnicí I/8 a silnicí II/258. prostoru Hrobu na silnici I/27). Rovněž je zde zastoupená železniční doprava. Zlepšování dopravní dostupnosti uvnitř obce je podpořeno koncepcí napojení rozvojových ploch.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

V ÚP Žalany je dopravní připojení nových zastavitelných ploch zajištěno buď návazností na stávající silnice, nebo místní komunikace, anebo na navržené nové místní komunikace. ÚP stanoví koncepci dopravy a veřejné technické infrastruktury s ohledem na rozsah vymezených zastavitelných ploch. V ÚP je uvažováno se zachováním stávající veřejné dopravy (autobus a železnice).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

V Žalanech nedochází k dlouhodobému překračování imisních limitů. Nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování nejsou v ÚP Žalany vymezovány.

(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 minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť 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 stanoveny.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. 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 síť 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 nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

ÚP Žalany stanoví koncepci rozvoje veřejné technické infrastruktury v návaznosti na budoucí potřeby obce a její navržený rozvoj.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Obec Žalany je obsloužena hromadnou autobusovou dopravou a železniční dopravou. Na území obce jsou rovněž značené pěší turistické trasy.

(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.

Koncepce veřejné technické infrastruktury je řešena v souladu se skutečnými požadavky rozvoje území obce a v návaznosti na infrastrukturu existující. ÚP Moldavy řeší problematiku zásobování vodou a likvidace odpadních vod přiměřeně pro daný způsob využití řešených ploch.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

ÚP Žalany vytváří podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů - vymezuje stávající plochu fotovoltaické elektrárny, další plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů však nevymezuje.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Požadavek se netýká řešeného území.

Na území obce Žalany zasahuje v PÚR vymezený koridor pro vysokorychlostní trať VR1. V ÚP Žalany je tento koridor vymezen jako veřejně prospěšné opatření, změnou územního plánu musí být tento koridor přeřazen do kategorie územních rezerv v souladu se ZÚR ÚK.

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

Závěr: Územní plán Žalany je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE VE ZNĚNÍ 1. AKTUALIZACE

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

Kap. 1 ZÚR ÚK

Z priorit stanovených pro zajištění URÚ se řešeného území týkají zejména tyto vybrané priority:

Základní priority:

(1) (2) 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 je nositelem přínosu k vytváření podmínek pro předcházení rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel a předpokládaným ohrožením podmínek generací budoucích.

Životní prostředí:

(3) (4) ÚP Žalany vytváří předpoklady pro zásadní ozdravení a viditelné zlepšení životního prostředí: stabilizuje osídlení a umožňuje jeho přiměřený rozvoj s ohledem se zachováním udržitelného rozvoje, chrání volnou krajinu, zajišťuje rozvoj cestovního ruchu a rekreace apod. Umožňuje nápravu v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy), staré ekologické zátěže nebyly na území obce zjištěny.

(5) Na území obce Žalany se nachází okraj Evropsky významné lokality CZ1420416 Milešovka. ÚP toto území zcela respektuje a neumísťuje do blízkosti EVL Milešovka žádné rušící aktivity. Dále se zde nachází území CHKO České středohoří, VKP i ÚSES. V těchto územích je v územním plánu prioritou ochrana přírodních a krajinných hodnot. V území jsou navrhována pouze taková opatření, která nemají významný negativní vliv na území NATURA 2000, nejsou navrhovány žádné změny využití území, které by mohly mít negativní vliv i na další přírodně hodnotná území.

(6) Na území obce je několik vodních toků. Jejich lokalizace a průběh územím je stabilizovaný.

(7) Území Žalany netrpí problémy spojenými s existencí zdrojů znečišťujících látek a tyto zdroje nejsou v ÚP navrhovány. Hluk ze silniční dopravy (především silnice I/8) je eliminován návrhy doprovodné zeleně podél silnice.

Hospodářský rozvoj:

(8) Tato priorita je v ÚP Žalany naplněna zejména stabilizací stávajících výrobních nebo smíšených ploch.

(9) (10) ÚP Žalany nepřipouští na území obce extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického a těžkého průmyslu a nenavrhuje plochy pro těžbu surovin.

(11) ÚP Žalany podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů zemědělské výroby.

(12) Na území obce se nevyskytují stávající areály průmyslových zón ani nejsou v ÚP navrhovány.

(13) Na území obce nejsou evidována chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Jako limit využití území jsou v koordinačním výkresu zakreslena poddolovaná a sesuvná území a jsou popsána v textové části odůvodnění.

(14) ÚP Žalany respektuje využívání zemědělské půdy způsobem charakteristickým pro území obce (orná půda, travní porosty), předpokládané zábory zemědělské půdy jsou navrhovány na půdách nižších tříd ochrany, v územním plánu je navržena soustava ÚSES od nadregionálních prvků až po lokální systémy, nejsou samostatně vymezeny plochy pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely.

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:

(19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) priority se netýkají obce Žalany.

(30) (31) V území 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.

(32) ÚP Žalany nevymezuje územní požadavky pro rozšíření služeb spojů a telekomunikací, v průběhu zpracování nebyl vznesen požadavek na územní nároky pro tuto potřebu, výstavba související technické infrastruktury je součástí podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(33) Územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury je dle možností řešeno s citlivostí vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou zemědělské půdy. Navržený rozvoj dopravní a technické infrastruktury je minimalistický, bez variant a je korigován dle výsledků vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Sídelní soustava a rekreace:

(34) ÚP Žalany podporuje polycentrický rozvoj sídla, vztahy mezi jednotlivými sídly obce a stávající uspořádání sídelní soustavy. Vytváří předpoklady pro kultivovanou specifickou charakteristiku každého sídla včetně zachování jejich prostorové oddělenosti.

(35) (37) (38) Netýká se obce Žalany.

Sociální soudržnost obyvatel:

(39) (40) ÚP Žalany v rámci možností svými nástroji přispívá k rozvoji a kultivaci lidských zdrojů posílením rekreačního využití území, které souvisí s poznáváním přírodních a historických hodnot a vytváří podmínky pro pracovní místa v tomto oboru. Tyto priority územní plán naplňuje rovněž ochranou životního prostředí. Plošný rozvoj sídel je řešen v návaznosti na stávající zastavěná území a nevytváří separované odloučené oblasti či samoty.

(41) ÚP Žalany podporuje péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce, charakteristické především horským charakterem obce.

(42) Podporuje vytváření optimální věkové struktury obyvatel nabídkou ploch pro výstavbu rodinných domů, pro které je stanovena koncepce dopravního napojení a napojení na síť technické infrastruktury a zajištěny nároky na občanskou vybavenost.

(43) ÚP 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 procesních postupů pořizování ÚP do něhož je zapojena veřejnost.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami:

(44) (45) (46) V ÚP Žalany jsou respektovány zájmy civilní ochrany obyvatel. V průběhu projednávání zadání ani návrhu územního plánu 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. ÚP splňuje požadavky potřeb požární ochrany (sjízdnost a průjezdnost komunikací pro potřebu požárních jednotek, pro zásobování požární vodou).

Pokrytí území kraje územními plány:

(47) Vydáním ÚP Žalany byl splněn požadavek na pokrytí území aktuální územně plánovací dokumentací v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami území.

Kap. 2. ZÚR ÚK

Kap. 3. ZÚR ÚK

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

Kap. 4. ZÚR ÚK

Na území obce Žalany je v souladu se ZÚR ÚK vymezen **koridor pro vysokorychlostní trať VR1** v šíři 600 m. Je však vymezen jako plocha návrhová a jako veřejně prospěšné opatření, proto je třeba v rámci změny územního plánu tento koridor zařadit do ploch územních rezerv.

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

- nadregionální biocentrum NRBC/17/funkční,
- regionální biocentrum RBC/1341/funkční,
- regionální biokoridor RBK/565/funkční,
- regionální biokoridor RBK/569/funkční.

Územní plán 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, katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastního terénního průzkumu apod. RBC 1341 a RBK 565, které jsou dle ZÚR ÚK vymezeny na hranici s obcí Rтынě nad Bílinou na území obce Žalany vymezeny nejsou, protože jsou vymezeny zcela v ÚP Rтынě nad Bílinou.

(2) (3) (4) Plochy a koridory regionálních a neregionálních 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 územním plánu 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.

(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 a stanovením podmínek jejich využití.

(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES jsou vymezeny v souladu se ZÚR ÚK 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 nenacházejí civilizační hodnoty nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK v odst. 5.2 této kapitoly.

Z kulturních hodnot jsou na území obce Žalany zastoupeny nemovité kulturní památky. Návrhem územního plánu nejsou tyto hodnoty nijak negativně dotčeny.

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.

~~Severní část obce je v ZÚR ÚK vymezena jako unikátní krajinný celek **KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)**.~~

Územní plán splňuje dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny shodných pro oba krajinné celky (krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina rekreačně využívaná):

- a) preferuje ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku,
- 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) nevymezují se plochy pro dobývání surovin
- e) všechny plochy byly posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz,
- f) zamezuje výrazně vertikálních staveb – větrné elektrárny ani jiné stožáry zde nejsou navrženy.

Kap. 7. ZÚR ÚK

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

Kap. 8. ZÚR ÚK

Územního plánu se týká nutnost koordinace výše uvedených nadregionálních a regionálních biokoridorů, které jsou zkoordinovány. RBC 1341 a RBK 565, které jsou dle ZÚR ÚK vymezeny na hranici s obcí Rtyň nad Bílinou na území obce Žalany vymezeny nejsou, protože jsou vymezeny zcela v ÚP Rtyň nad Bílinou.

Závěr: Územní plán Žalany je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1. Aktualizace, kromě vymezení koridoru vysokorychlostní trati VR1. Ten bude v rámci Změny č. 1 ÚP Žalany v souladu se ZÚR ÚK převeden z VPO do územní rezervy.

D) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 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				
Z5a 1. etapa	u nádraží	3,55	20	Podmínka zpracování ÚS. ÚS nepořízena, lhůta pro pořízení uplynula. Plocha dosud nevyužitá. Vlastník zpracovává dokumentaci k územnímu řízení pro výstavbu RD.
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	1	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, schválení jejího využití ze dne 14. 4. 2011. Výstavba se připravuje.
Z7c 2. etapa	naproti škole	2,05	12	Podmínka zpracování ÚS. ÚS již pořízena, schválení jejího využití ze dne 14. 4. 2011. Výstavba zahájena, 1 RD již realizován a zapsán v KN
Z7d	sever	0,85	2	Plocha zcela využita, stavba 1 RD.
Z8	Pod panelkou - nad ČOV	0,24	2	Plocha dosud nevyužitá.
P10	Bývalá škola	0,29	1	Výstavba RD již realizována, dosud nezapsán v KN.
Z11	Mezi Žalany a Starosedly	1,58	12	Realizována výstavba 1 RD, dosud není zapsán v KN.
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	dtto 2 – pod tratí	2,99	20	Plocha dosud nevyužitá.
Z14c	dtto 3 - u silnice I/8	1,72	12	Plocha dosud nevyužitá.
LELOV				
Z15b	Lelov - severozápad	0,81	3	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.
Další způsoby využití				
Z2	bývalá skládka – sport - SP	2,14		Nevyužitá.

Z4, P4	mezi křižovatkou a tratí obč. vybavenost - OV	1,18		Podmínka zpracování ÚS. ÚS nepořízena, lhůta pro pořízení uplynula. Požadavek na změnu využití plochy na bydlení BV.
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.
Z18	U Bžan - SO	2,35	-	Plocha zcela vyčerpána, stavba FVE.

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.

Z výše uvedených přehledů vyplývá, že možnosti výstavby jsou čerpány prozatím minimálně a stavební činnost v obci probíhá především formou rekonstrukcí a změn stávajících staveb a výstavbiu jednotlivých rodinných domů..

Obec Žalany eviduje několik návrhů na pořízení dílčích změn územního plánu.

Konkrétní záměry jsou uvedené v následující tabulce:

Poř.č. záměru	P.č. pozemků k.ú.	Požadavek na změnu ÚP
1	776/24, 1224, 841/3, 841/4, 843 k.ú. Žalany část Lelov	Změna využití pozemků o celkové výměře 3.732 m ² v zastavěném území ze současného využití veřejné prostranství (PV) na plochu umožňující výstavbu rodinného domu (2 rodinné domy).
2	část 741 k.ú. Žalany část Lelov	Změna využití části pozemku o výměře cca 2.000 m ² z nezastavěného území – louky na zastavitelnou plochu pro bydlení ve spojení se zemědělskou činností v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikaci (1 rodinný dům).
3	část 535/1 k.ú. Žalany část Žalany	Změna využití části pozemku o výměře cca 2.000 m ² z nezastavěného území – orné půdy na zastavitelnou plochu pro výstavbu rodinného domu v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikaci (1 rodinný dům).
4	části pozemků 724/10 , 736/5, 663/1 k.ú. Žalany část Lelov	Změna využití části pozemku o výměře cca 1,5 ha z nezastavěného území – orné půdy na zastavitelné plochy zastavitelnou plochu pro bydlení ve spojení se zemědělskou činností v návaznosti na zastavěné území, zastavitelné plochy a stávající komunikace (mimo zem. půdy I. tř. ochrany), (cca 8 rodinných domů).
5	191/1, 191/5, 193/1, 193/3 k.ú. Žalany část Žalany	Změny využití zastavitelné plochy Z4 a plochy přestavby P4 o celkové výměře 1,18 ha z ploch pro občanské vybavení (OV) na plochu pro bydlení (BV).
6		Prověření možnosti stanovení velikosti pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitách Z5a a Z5b v Žalanech.
7		Změna vymezení zastavitelné plochy Z15c o výměře 1,34 ha a plochy zeleně Z22 o výměře 0,77 ha v Lelově z ploch návrhových do ploch územní rezervy.

8	p.č. 200/7, 724/1, 727/2, 1088, 1091, 1106/1, 1106/6, 1124/2 k.ú. Žalany	Prověřit možnost úpravy vymezení zastavěného území obce, popř. návrh jiného opatření, tak, aby na pozemcích mohly být realizovány polní cesty dle schváleného plánu společných zařízení.
---	---	--

Výše uvedené známé záměry nepředstavují zásah do základní koncepce rozvoje obce Žalany stanovené v platném ÚP Žalany, jedná se o požadavky na dílčí změny využití území a dílčí doplnění zastavitelných ploch.

Z tohoto důvodu nevyplývá z vyhodnocení uplatňování územního plánu za uplynulé období potřeba přehodnocení celkové koncepce územního plánu a pořízení nového územního plánu, ale v rámci pořízení Změny č. 1 budou prověřeny výše uvedené záměry a případná potřeba dalších dílčích změn souvisejících s aktuálním zněním právních předpisů.

E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALANY V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

E). 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

E). 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. 1 Územního plánu Žalany (dále jen Změna č. 1) se nezmění stanovená základní koncepce rozvoje území obce ani urbanistická koncepce stanovená v platném ÚP Žalany.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 1 budou prověřeny v předchozí kapitole Zprávy uvedené záměry, které není možné realizovat bez předchozího provedení dílčích změn územního plánu (viz tabulka záměrů k prověření v předchozí kapitole Zprávy).

V rámci zpracování návrhu Změny č. 1 budou rovněž prověřeny a zapracovány požadavky, vyplývající z následné aktualizace právních předpisů, které nabyly účinnosti v období po vydání ÚP Žalany.

V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona 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. 1 negativně dotčeny.

[V nově vymezených zastavitelných či přestavbových plochách v OP dráhy a v blízkosti silnice I/8 bude pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, stanovena podmínka, která bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude](#)

prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (týká se zejména ploch P4 a Z4 – záměr č. 5).

E). 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. 1 dotčena. Bude doplněna v návaznosti na návrh řešení dílčích změn v území, pokud se tato nutnost v průběhu zpracování prokáže.

E). 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny nebude Změnou č. 1 zásadně dotčena. Záměry, které budou v rámci Změny č. 1 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.

Změna č. 1 musí být zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF bude součástí odůvodnění Změny č. 1, bude zpracováno v souladu s § 3 odst. 1, 2, a 3 vyhl. č. 13/1994 Sb. a přílohou č. 3 k vyhláše. Návrhy jednotlivých záborů budou v tabulkové, grafické a textové části bilancovány v zastavěném i mimo zastavěné území. Formálně bude vyhodnocení zpracováno dle Společného metodického doporučení MMR a MŽP z 08/2013. Návrh ploch se zábořem ZPF bude odůvodněn.

E). 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. Vzhledem k tomu, že ÚP Žalany byl zpracován a vydán před vydáním ZÚR ÚK, je třeba některé požadavky z hlediska souladu se ZÚR ÚK prověřit a eventuálně je k zajištění souladu upravit. Jedná se zejména o plochy a koridory neregionálního a regionálního ÚSES, rovněž budou respektovány úkoly stanovené pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území a příslušné úkoly vyplývající z 5. kapitoly ZÚR ÚK a dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny vyplývající z 6. Kapitoly ZÚ ÚK.

Odůvodnění souladu Změny č. 1 s PÚR ČR a ZÚR ÚK bude v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona součástí odůvodnění změny.

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

Veřejně prospěšné opatření VPO1 – VR1 vymezené doposud pro vysokorychlostní trať bude v souladu se ZÚR ÚK převedeno do kategorie územních rezerv. Vymezení dalších ploch územních rezerv se nepožaduje.

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

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

Změnou č. 1 nebudou dotčeny v ÚP Žalany vymezené veřejně prospěšné stavby (VPS). Jejich vymezení zůstane věcně zachováno beze změny. Vymezení VPS však bude formálně upraveno, uvedeno do souladu s aktuálním zněním stavebního zákona. Veřejně prospěšné opatření (VPO) VPO1 – VR1 vymezené pro vysokorychlostní trať bude v souladu se ZÚR ÚK převedeno do kategorie územních rezerv. VPO2 – lokální biokoridor LK1 – Žalany bude z kategorie VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo převedeno do kategorie VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

ZÚR ÚK nevyplývají žádné požadavky VPS, VPO a asanací.

Z ÚAP nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací.

E). 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 konkrétní požadavky na vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou parcelaci.

E). e Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant se nepožaduje.

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

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

Změna č. 1 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. 1

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

Grafická část Změny č. 1

Výkresy grafické části Změny č. 1 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. 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. 1

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. 1

Výkresy grafické části odůvodnění Změny č. 1 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. 1 bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném počtu:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu změny (§ 50 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro řízení o změně (§ 52 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro vydání změny (§ 53 stavebního zákona),
- v 1 vyhotoveních po vydání změny (§ 54 stavebního zákona).

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

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

[Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody pro území mimo CHKO, vydal k návrhu Zprávy stanovisko č.j.](#)

4269/ZPZ/2018/N-2926 ze dne 5. 12. 2018, ve kterém konstatoval, že Zpráva o uplatňování nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v území v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Správa Chráněné krajinné oblasti České Středohoří, jako příslušný orgán ochrany přírody na území CHKO, vydala k návrhu Zprávy stanovisko č.j. SR/2497/UL/2018-2 ze dne 11. 12. 2018, ve kterém konstatovala, že lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

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

Z tohoto důvodu se nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Žalany na udržitelný rozvoj území.

F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Změna č. 1 bude takového rozsahu, že se nepředpokládá nezbytnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Zpracování variant není požadováno.

H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z vyhodnocení uplatňování ÚP Žalany nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu.

I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Žalany nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

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

Zprávu o uplatňování Územního plánu Žalany za období 11/2009 – 10/2018 schválilo Zastupitelstvo obce Žalany pod Milešovkou usnesením č. ze dne