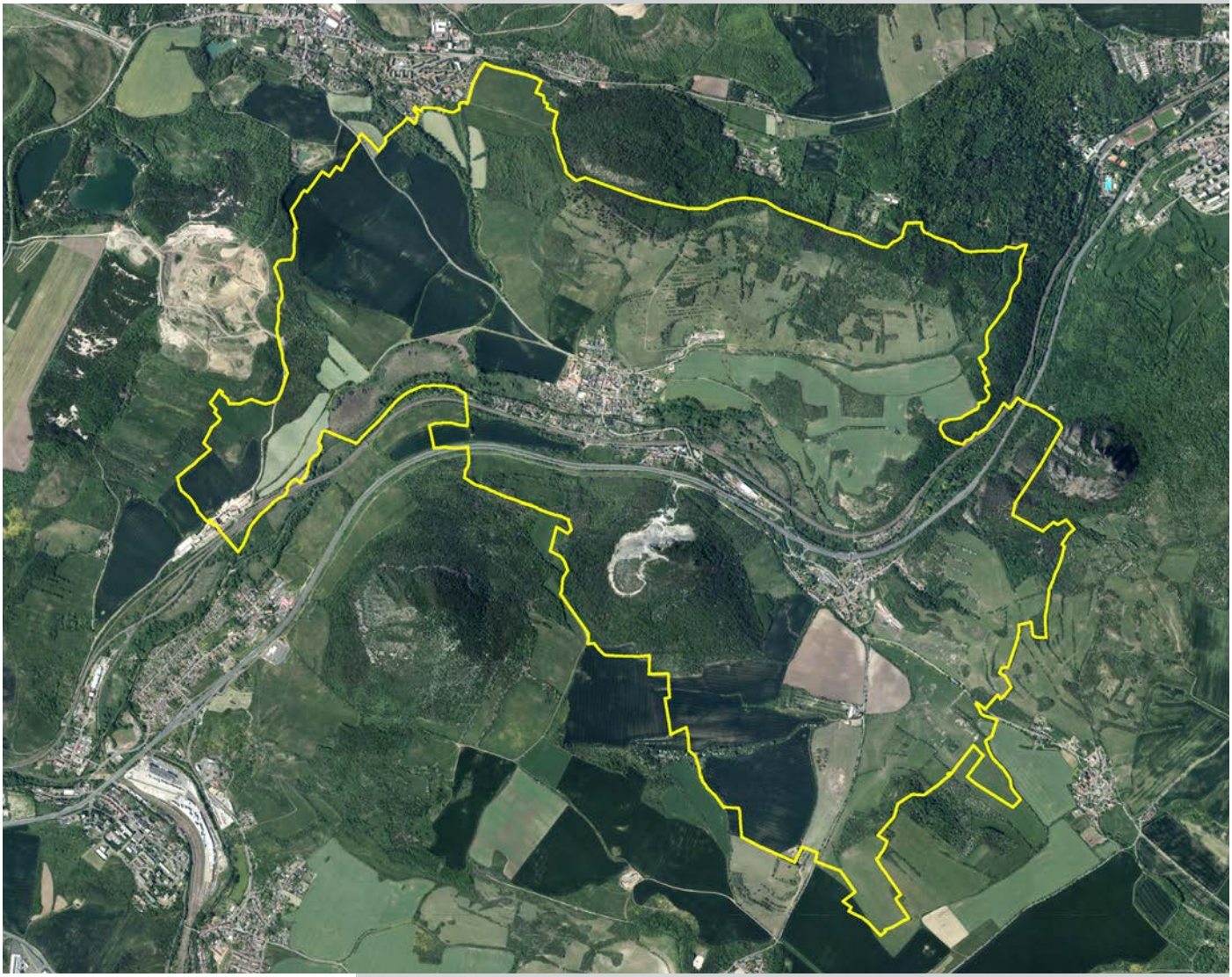
ŽELENICE

územní plán | návrh
dokumentace pro opakované projednání



říjen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér



Mgr. Ing. arch.
Zdeněk Černý
2026.10.30
12:21:26
+01'00'

AKCE	**Územní plán Želenice**
ETAPA	dokumentace pro opakované projednání
ČÁST	A. NÁVRH
POŘIZOVATEL	Magistrát města Mostu úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNI' | urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Aleš Friedrich (ČKA 02308) – ÚSES
DATUM	říjen 2026

A. OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

a) Vymezení zastavěného území | strana 3

b) Základní koncepce rozvoje území obce | strana 3

c) Urbanistická koncepce | strana 4

d) Koncepce veřejné infrastruktury | strana 6

e) Koncepce uspořádání krajiny | strana 9

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití | strana 12

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci | strana 24

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv | strana 24

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie | strana 25

Grafická část

- **1 |** výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **2 |** hlavní výkres (1 : 5 000)
- **3 |** výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

Základní identifikace

Řešeným územím je správní území obce Želenice (kód obce 599425). Obec zahrnuje katastrální území Želenice u Mostu (kód k. ú. 795933) a Liběšice u Želenic (kód k. ú. 795925). Obec má rozlohu 974,9 ha, žije zde 485 obyvatel (k 1. 1. 2024). Obec má dvě základní sídelní jednotky (ZSJ Želenice, kód 195936; ZSJ Liběšice, kód 195928).

Želenice leží v Ústeckém kraji, v okresu Most. Území spravuje Obecní úřad Želenice. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Želenice statutární město Most.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje v souladu s § 116 stavebního zákona návrhem územního plánu, a to k datu 1. 5. 2025.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1 Základní koncepce rozvoje území obce a cíle zlepšování dosavadního stavu území obce

Základní koncepcí rozvoje obce je stabilizace stávajícího zastavěného území s dominantními funkcemi bydlení s doprovodem občanské vybavenosti různého druhu, rekreačních aktivit (zahrádkářské osady) a zemědělské a další výroby. Rozvoj obce je soustředěn na uměřený rozvoj funkce bydlení.

V krajině jsou stabilizovány plochy pro zemědělské a lesní hospodaření. Pestrá krajina s mnoha plochami trvalých travních porostů, mezí, strání a remízků, včetně četných zamokřených ploch podél řeky Bíliny, je doplněna o návrh skladebných částí územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků.

Územní plán vytváří územní podmínky k rozvoji všech tří pilířů udržitelného rozvoje území obce.

b.2 Rozvoj a ochrana hodnot

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jsou jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, včetně určení způsobu využití a prostorového uspořádání, tedy urbanistickou koncepcí tak, aby byly vytvořeny územní podmínky příznivé pro ochranu těchto hodnot.

Mezi *přírodní hodnoty* patří především krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – na území obce do katastru Liběšice u Želenic marginálně zasahuje území evropsky významné lokality NATURA 2000 Bořeň (CZ0420026) – současně jde o národní přírodní rezervaci s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin s národním významem. Hodnotná je krajina milešovského bioregionu, geomorfologicky je území charakteristické dynamickým reliéfem s bohatou mozaikou stanovišť s ohledem na expozici svahů.

V severních partiích se nacházejí biotopy zvláště chráněných druhů velkých savců a migračně významná území. Významným přírodním prvkem je tok Bíliny a její niva s četnými mokřady. Významná je také přírodní dominanta Želenického vrchu.

Kulturní hodnotou jsou zejména nemovité kulturní památky: v Želenicích kostel sv. Václava, fara č. p. 27 a usedlost č. p. 43, v Liběšicích usedlost č. p. 1. Dále to jsou některé architektonicky významné stavby (kaple v Liběšicích aj.) a území s archeologickými nálezy zejm. v jádrech sídel. Hodnotou jsou také stavební, resp. technické dominanty. Za kulturní hodnotu lze ovšem také považovat kulturní krajinu (včetně krajinných dominant, pohledových os, obzorových linií, míst výhledů apod.).

Za *civilizační hodnoty* lze považovat především hodnoty sídelní soustavy a samotný stavební fond, veřejnou infrastrukturu – zejména dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství.

Celkový přehled hodnot na území obce poskytují územně analytické podklady.

Územní plán hodnoty respektuje a vytváří podmínky k jejich ochraně, příp. dalšímu rozvoji hodnot všech tří jmenovaných kategorií.

c) Urbanistická koncepce

c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích částí, zohledňuje požadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Prakticky se to projevuje vymezením ploch stabilizovaných a ploch návrhových a určením podmínek jejich využití, včetně určení podmínek prostorového uspořádání. Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezezbytku řešené území.

Urbanistickou koncepci je v základních rysech možno charakterizovat takto:

a) územní plán stabilizuje stávající plochy bydlení, rekreace, občanské vybavenosti a výroby a skladování;

b) územní plán rozvíjí plochy pro bydlení, a to v návaznosti na zastavěné území;

c) územní plán rozvíjí plochy pro občanské vybavení, zejm. rekreaci a sport.

Těžištěm rozvoje pro individuální bydlení je sídlo Želenice, a to východním i západním směrem v návaznosti na zastavěné území. Dále využívá některých proluk v současné zástavbě. Liběšice doplňují disponibilní plochy ve vazbě na zastavěné území a existující urbanistické osy. V podstatě jde o adici ve vazbě na trasy místních komunikací. Zastavitelné plochy nemají navrženy žádné kompoziční principy.

c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, případně v návaznosti na ně, tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení	bydlení všeobecné	BU
Plochy rekreace	rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení všeobecné	OU
	občanské vybavení komerční	OK
	občanské vybavení sportu	OS
	občanské vybavení hřbitovů	OH
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná	PU
Plochy zeleně	zeleň zahradní a sadová	ZZ
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	zeleň krajinná	ZK
Plochy dopravní infrastruktury	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
Plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura všeobecná	TU
	nakládání s odpady	TO
Plochy výroby a skladování	výroba všeobecná	VU
	výroba zemědělská a lesnická	VZ

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f).

c.3 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití, rozlohy a příp. dalších podmínek pro jejich využití.

plocha	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	další podmínky využití ploch
Z.1	BU – bydlení všeobecné ZO – zeleň ochranná a izolační	2,10	
Z.2	BU – bydlení všeobecné	1,31	
Z.3	BU – bydlení všeobecné	0,41	
Z.4	BU – bydlení všeobecné	0,17	
Z.5	BU – bydlení všeobecné	3,58	zpracování územní studie US.1
Z.6	BU – bydlení všeobecné	1,03	limitem ve využití je ochranné pásmo silnice I/13
Z.7	BU – bydlení všeobecné	0,35	limitem ve využití je ochranné pásmo silnice I/13
Z.8	TO – nakládání s odpady	0,06	sběrný dvůr
Z.9	OS – občanské vybavení sport	1,26	nepřipustit stavby ani opatření, které by zhoršovaly odtokové poměry (vč. oplocení)
Z.10	BU – bydlení všeobecné	0,30	
Z.11	BU – bydlení všeobecné ZZ – zeleň zahradní a sadová	0,16	
Z.14	BU – bydlení všeobecné	0,57	
Z.15	BU – bydlení všeobecné	0,51	

Transformační plochy se nevymezují.

c.4 Vymezení systému veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství není vymezen. Veřejná prostranství jsou vymezena rostlou urbanistickou strukturou návsí, uliční sítě a prostorů s veřejnou zelení. V územním plánu jsou vyjádřeny plochami veřejných prostranství všeobecných PU a také průtahy silnic DS.

c.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán nevymezuje systém sídelní zeleně. Zeleň v sídlech je součástí rostlé urbanistické struktury, je vázána jak na veřejná prostranství, tak se uplatňuje jako zeleň soukromých zahrad nebo jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Jako samostatné plochy zeleně se vymezují plochy zeleně zahradní a sadové ZZ a zejména v krajině pak zeleň ochranná a izolační ZO a zeleň krajinná ZK. Zeleň bude součástí i zastavitelných ploch,

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace a železniční dráha. Koncepce dopravy je dána stabilizací stávající dopravní sítě a návrhem některých místních komunikací.

Silnice | Silniční síť na území obce tvoří silnice I. třídy č. 13 (E442), silnice II. třídy č. 256 a silnice III. třídy č. 25314 a č. 2572, včetně jejich průtahů zastavěným územím obce. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS). Trasy silnic jsou stabilizované, dostatečně kapacitní. Pokud některé úseky nebo místa vykazují potřebu úprav (rozšíření, přestavby křižovatek, zřízení chodníků apod.), lze je provézt v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) nebo navazujících ploch veřejných prostranství (PU), případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

Při silnici č. I/13 se navrhují protihluková opatření jako veřejně prospěšná stavba VN.1.

Místní komunikace | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtahy silnic (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční, DS), jednak další místní komunikace v zastavěném území (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství všeobecných PU). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze silnic (průtahů) nebo místních komunikací. V některých plochách většího rozsahu budou v projektové dokumentaci navrženy vnitřní obslužné komunikace, průjezdné nebo slepé zakončené obratištěm, může také jít o zklidněné komunikace obytné zóny.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou jednak komunikace zpřístupňující jednotlivé areály a zařízení a také vnitroareálové komunikace, jednak polní a lesní cesty především v nezastavěném území (účelovému provozu může sloužit také síť silnic a místních komunikací). V územním plánu nejsou vymezeny

jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, jsou součástí ploch v nezastavěném území, v krajině. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině, slouží i pro pěší a cyklistický provoz a doporučuje se je vybavit vegetačním doprovodem.

Doprava v klidu | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na pozemcích, jimž parkování a odstavování slouží, tedy zejm. na pozemcích rodinných domů, výrobních areálů apod. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství (v prostoru místních komunikací), příp. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. Řadové garáže v Želenicích jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční DS. Žádnou speciální plochu pro parkování územní plán nevymezuje.

Hromadná doprava silniční | Koncepce hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy (linka 544), která má zastávky v obou sídlech. Jde o dopravní obsluhu, jejíž koncepci územní plán nemění. Hromadnou dopravu zajišťuje také železnice.

Železniční doprava | Doprava po železnici je nejvýznamnějším druhem hromadné dopravy. V obci je zajištěna ze stanice Želenice nad Bílinou (trať č. 130). Pro optimalizaci trati a provozu na ní je vymezen koridor CNZ.DD3, a to i jako veřejně prospěšná stavba.

Pěší a cyklistická doprava | Pěší doprava se odehrává po místních komunikacích a po průtazích silnic, většinou s bezchodníkovou úpravou. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura). V krajině je pohyb možný po účelových cestách. Pro turisty je vyznačena červená trasa vedoucí od železniční stanice Želenice nad Bílinou do Braňan a okrajově do území obce zasahuje naučná stezka Bořeň.
Cyklistická doprava je vedena po pozemních komunikacích – silnicích, průtazích silnic, místních a účelových komunikacích. Všech těchto druhů komunikací využívají i dvě územím obce procházející značené cyklotrasy: č. 66 zvaná Pánevní a č. 3106.

d.2 Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává stávající koncepci zásobování vodou: Želenice jsou zásobovány ze skupinového vodovodu Braňany OP-SK-MO.006.1 a Liběšice z místního vodovodu Liběšice OP-M-MO.007 (zdroj obou je vodárenská soustava Přísečnice). Na rozvodnou vodovodní síť budou postupně napojovány i zastavitelné plochy. Současně je třeba řešit i požární vodu (hydranty na síti).

Kanalizace | Koncepce likvidace splaškových vod obou sídel je založena na využití stávající stokové sítě napojené na čistírnu odpadních vod lokalizovanou v Želenicích. Z Liběšic je do čistírny využito výtlačného řadu. Do stávajících nebo nově vybudovaných stok budou napojovány i splaškové vody ze zastavitelných ploch (gravitačně či výtlakem, podle projektové dokumentace).

Dešťové vody je třeba primárně vsakovat, jímat a následně využívat na jednotlivých pozemcích nemovitostí. Výrobní a skladové areály řeší dešťovou kanalizaci samostatně. Z veřejných prostranství a volných ploch jsou dešťové vody odváděny pomocí dešťové kanalizace, příkopů, struh a propustků do místních vodotečí. Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající nebo nově vybudované dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

Elektrická energie | Koncepci zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém venkovního vedení vysokého napětí 22 kV, na němž jsou osazeny distribuční trafostanice, jak pro obec, tak pro některé výrobní areály, a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí (v Želenicích kabelizováno, v Liběšicích nadzemní vedení). Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, popř. posílené trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu v plochách s rozdílným způsobem využití podle jejich stanovených podmínek využití. Preferuje se kabelizace všech vedení v zastavěném území či zastavitelných plochách.

Plynovod | Územím obce prochází trasa VTL plynovodu do 40 barů. Na ní je osazena regulační stanice VTL/STL, z níž jsou následně STL plynovodní řady rozvedeny po obou sídlech obce. Plynovodní řady lze prodloužit do zastavitelných ploch.

Obnovitelné zdroje energie | Využití obnovitelných zdrojů energie ve formě fotovoltaických panelů je přípustné v zastavěném území a v zastavitelných plochách zejm. prostřednictvím instalací na stavbách. V nezastavěném území se vylučuje umisťovat výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů (plošné fotovoltaické elektrárny, včetně agrofotovoltaiky, a větrné elektrárny), s výjimkou fotovoltaických zařízení umístěných na stavbách pro zemědělství.

Veřejné osvětlení | V obci je zavedeno veřejné osvětlení, které funguje zejména podél hlavních komunikací a na komunikacích místních. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch.

Spoje | Po obci je rozvedena podzemní komunikační síť, na niž se mohou připojit i rozvojové zastavitelné plochy. Mikrovlnné napojení zajišťují vysílače situované na území obce.

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

Nakládání s odpady | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která určuje způsob sběru, třídění a svozu. Pro tento účel se vymezuje zastavitelná plocha Z.8 určená pro sběrný dvůr, je vymezena jako plocha TO – nakládání s odpady.

d.3 Občanské vybavení

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují tyto druhy ploch občanského vybavení:

- občanské vybavení všeobecné (OU) / zahrnuje plochy stávajícího občanského vybavení (kostel, kaplička, obecní úřad, kulturní dům aj.)
- občanské vybavení komerční (OK) / zahrnuje plochu autobazaru v Liběšicích
- občanského vybavení sportu (OS) / zahrnuje stávající plochy sportu (zimní stadion, fotbalové hřiště, areál střelnice) a návrhovou plochu Z.9. Pro sportovní a rekreační aktivity se vymezuje plocha změny v krajině K.1.
- občanské vybavení hřbitovů (OH) / zahrnuje plochu hřbitova v Želenicích

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umisťování občanského vybavení (kap. f) – umožňuje je umisťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a smíšených obytných. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 122 umisťované v nezastavěném území mohou být občanským vybavením (odpočívky pro cyklisty apod.).

d.4 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory návsi a uliční sítě, a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území. Součástí veřejných prostranství jsou i některé plochy sídelní zeleně. Pro veřejná prostranství jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných PU. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Krajinu Želenic je možné charakterizovat jako kulturní krajinu, jako území silně využívané, v níž jsou antropogenní objekty silně akcentovány, krajina má nízkou ekologickou stabilitu, nevelký podíl lesů. V některých partiích má dobré podmínky pro zemědělství. Vyskytují se zde ovšem také hodnotné krajinné partie (zejména významné krajinné prvky ze zákona, okrajově národní přírodní rezervace Bořeň).

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, jednak podporuje diverzitu krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability podporuje míru ekologické stability krajiny. Koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území je členěno převážně do těchto ploch:

Plochy vodní a vodohospodářské	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
Plochy zemědělské	orná půda	AP
	trvalé travní porosty	AL
Plochy lesní	lesní všeobecné	LU
Plochy smíšené krajinné	smíšené krajinné všeobecné	MU
Plochy zeleně	zeleň ochranná a izolační	ZO
	zeleň krajinná	ZK
Plochy těžby	těžba všeobecná	GU

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole f).

Územním plánem se s výjimkou skladebných součástí ÚSES vymezuje jedna plocha změn v krajině:

- K.1 – plocha smíšená krajinná všeobecná s přírodními prioritami, rekreací nepobytovou a sportovním využitím.

e.2 Vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability

Koncepce vymezení ÚSES

Cílem tvorby ÚSES je vymezit a zachovat, resp. založit minimální nutnou síť ekologicky stabilních ploch (tj. ploch s přirozenou vegetací) pro zachování druhové rozmanitosti daného území. Tuto síť tvoří plochy biocenter, vzájemně propojených biokoridory. Biocentra zastupují jednotlivé charakteristické typy stanovišť daného území, biokoridory umožňují jejich vzájemnou komunikaci.

Minimální plošný rozsah biocenter, resp. minimální šířky a maximální délky úseků biokoridorů mezi biocentry, stanovují příslušné metodiky. Podle biogeografického významu rozlišujeme prvky ÚSES nadregionální (zde se nevymezují), regionální a místní (lokální) úrovně.

Cílem územního plánu je vymezení a územní stabilizace prvků na konkrétních pozemcích, umožňující ochranu funkčních, resp. postupnou realizaci navržených prvků ÚSES na pozemcích vyčleněných pro tento účel. Vymezená síť biocenter a biokoridorů je dále doplněna návrhem interakčních prvků, jako dalších ekologicky významnějších ploch, pozitivně ovlivňujících ekologickou stabilitu svého okolí. Jako funkční IP jsou zařazeny stávající hodnotné biotopy, navržené IP mají charakter různých polyfunkčních krajinotvorných opatření (protierozní, retenční, krajinářsko-estetický, biologický, rekreační aj. význam).

Přehled skladebných součástí systému ÚSES

Regionální úroveň

- RBC21 Niva Bíliny
- RBC22 Bořeň
- RBK593 Libkovice – Niva Bíliny
- RBK595 Zlatník – Bořeň
- RBK596 Zlatník– Bořeň

Lokální úroveň – biocentra

- LBC.10 Želenický vrch, LBC.11 Pod střelnicí, LBC.12 Ďáblova skalka, LBC.13 Úpatí Bořeně, LBC.24 Pod Černým vrchem, LBC.153 Pod školou, LBC.157 Kaňkov, LBC.158 Rozkoš, LBC.159 Prahliny, LBC.160 Hliniště nad Bílinou, LBC.161 Nad tratí, LBC.163 Václav, LBC.168 V rákosových lukách, LBC.169 Niva pod Liběšicemi

Lokální úroveň – biokoridory

- LBK.83 Bílina – Želenice, LBK.84 Bílina – Liběšice, LBK.85 Bílina – pod Boření, LBK.86 Braňanský potok, LBK.101 Kaňkovský vrch, LBK.102 Nad sv. Annou, LBK.103 Za štěrkovnou, LBK.104 Za mostem, LBK.105 Nad řekou, LBK.106 Za Želenicemi, LBK.107 V zahradách, LBK.108 U Chouče, LBK.109 Nad Choučí, LBK.110 U sv. Václava, LBK.584 Nad Bílinou

Interakční prvky

- IP.8 U Střelnice, IP.18 Pod Černým vrchem, IP.19 Ďáblova skalka, IP.26 U Svinčické cesty, IP.35 Hliniště nad Bílinou, IP.45 Nad tratí, IP.49 Kaňkov, IP.73 U Svinčické cesty, IP.76 U Chouče, IP.77 Mez u Braňan, IP.79 U Liběšic, IP.86 Pod Želenickým vrchem, IP.89 Prašnice, IP.95 Liběšický potok, IP.102 U Braňan, IP.109 U silnice, IPn.152 protierozní meze, IPn.156 extrémně propustné půdy, IPn.157 údolnice

(Pozn. Podrobné parametry všech uvedených prvků ÚSES jsou uvedeny v tabulkové příloze odůvodnění územního plánu a v grafické části územního plánu.)

Regulativy pro prvky ÚSES

Hlavní využití – vzájemně propojená síť přírodních ploch tvořící územní systém ekologické stability. Ochrana a zvyšování ekologického potenciálu funkčních ploch ÚSES, u neexistujících nebo nefunkčních prvků ÚSES postupné vytváření podmínek pro vývoj cílových společenstev s odpovídající stabilizační funkcí.

Přípustné využití – běžná údržba a obsluha stávajících staveb a zařízení, resp. stávající využití jiné než hlavní do doby vzniku funkčního prvku ÚSES, přičemž stávající využití nebo změny ve využití jsou přípustné, jen pokud nesnižují ekologickou stabilitu ploch a nedochází ke znemožnění, zhoršení či omezení budoucího využití jako funkčních ploch ÚSES. Při výsadbách dřevin je nutno zásadně dodržovat druhovou skladbu cílového společenstva a jednoznačně podporovat přirozenou obnovu druhově vhodných porostů. Přípustné je běžné extenzivní zemědělské nebo lesnické hospodaření nebo podobné využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné se souhlasem orgánu ochrany přírody jsou např. křížící liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury s minimalizací zásahu a narušení funkčnosti prvku ÚSES, minimalizované drobné stavby pro údržbu krajiny a zemědělskou činnost, v intravilánech obcí parkové úpravy, event. i jiné nezbytné zásahy. Případně jsou se souhlasem orgánu ochrany přírody přípustné extenzivní rekreační a sportovní plochy přírodního charakteru, podporující trvale udržitelný rozvoj území, za předpokladu minimálních zásahů do základních funkcí skladebných prvků ÚSES.

Nepřípustné na pozemcích vymezených pro ÚSES jsou takové činnosti a využití, které narušují nebo oslabují jejich ekologickou stabilitu, resp. snižují současný stupeň ekologické stability, a vedou ke znemožnění, zhoršení či omezení budoucího využití jako funkčních ploch ÚSES. Činnosti a využití, které jsou v rozporu s funkcí skladebných prvků ÚSES nebo by znemožnily založení chybějících prvků ÚSES. Využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, umisťování staveb (mimo staveb uvedených jako podmíněně přípustných), nevhodné zásahy do vodního režimu, těžba nerostů apod.

e.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna silniční sítí a účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Některé z těchto cest v krajině jsou využity pro cyklotrasy a jsou využitelné pro pohyb pěších. Prostupnost krajiny pro zvěř (migrace) je limitována liniovými stavbami dopravní infrastruktury (silnice, železnice).

e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem

Územní plán nenavrhuje jiná protierozní a protipovodňová opatření, než je návrh ÚSES a interakčních prvků, které také mají půdoochranný a vodohospodářský význam. V potenciálně postižených územích územní plán také vymezuje plochy smíšené krajinné, v nichž je možný zvýšený podíl zeleně. Koncepčně se umožňuje zřízení krajinotvorných prvků s ochrannou funkcí a navrhuje se doplnit účelové cesty vegetačním doprovodem. Stavby, zařízení a opatření ke snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních

katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a technická infrastruktura ke snižování nebezpečí v území jsou realizovatelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

e.5 Rekreace

Koncepce rekreace v krajině se soustřeďuje především na využití pro cyklisty a turisty prostřednictvím stabilizace liniových tras. Pro extenzivní sportovní a rekreační využití krajiny se vymezuje plocha změny v krajině K.1, která nese současně ekostabilizační funkci.

e.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce probíhá těžba nerostných surovin, konkrétně znělce. Jde o dobývací prostor č. 60284 Želenice. Příslušné plochy jsou vymezeny jako plochy těžby všeobecné GU.

Územním plánem jsou respektována: chráněná ložisková území Želenice I. č. 21400000, Liběšice č. 10810000 a Braňany–Černý vrch č. 10630000, výhradní ložiska Liběšice č. 310810000 a Želenice č. 321400000.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se určují, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Podle § 122 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území ***vylučuje*** **umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů**, a to: 1) na půdách I. a II. třídy ochrany – důvodem je veřejný zájem ochrany nejkvalitnějšího zemědělského půdního fondu; 2) v plochách navržených pro skladebné části ÚSES – důvodem je veřejný zájem na zachování ekologické stability a biodiverzity v krajině; 3) v ostatních plochách nezastavěného území – důvodem je veřejný zájem na ochraně nezastavěného území, krajinného rázu a životního prostředí obce.

Plochy bydlení / bydlení všeobecné (BU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky rodinných domů.

- Přípustné využití
  Pozemky staveb bytových domů a individuální rekreace. Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m^2). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. služby a živnostenské aktivity).

- Podmíněně přípustné využití
  Využití ploch Z.6 a Z.7, ležících z části v ochranném pásmu dráhy, je podmíněně přípustné – podmínkou je, že v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech).

- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím, co by narušilo kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu *charakteru a struktuře zástavby* a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

V zastavěném území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat charakteru a struktuře stávající zástavby, kontextu urbanistickému a architektonickému.

V zastavitelných plochách:
Připouštějí se jen izolované domy a v plochách Z.1, Z.6 a Z.7 také dvojdomy.
Zastavěná plocha pozemku využitého pro izolovaný rodinný dům budiž max. 35 % a zpevněné plochy mohou tvořit max. 15 % rozlohy pozemku. Minimální plocha pozemku pro jeden izolovaný rodinný dům se stanovuje na 700 m^2, výjimky mohou být v koncových polohách zastavitelných ploch nebo v jinak stísněných podmínkách.

Podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví, v ploše Z.5 max. jedno nadzemní podlaží a (obytné) podkroví. Tuto podlažnost dodrží i hlavní stavby budov jiných funkcí.

Umístění odstavných a parkovacích stání bude zajištěno na pozemku rodinných domů.

Další podmínky s podrobností regulačního plánu pro zastavitelné plochy

Prvky regulačního plánu se neaplikují na stavby, které již mají vydáno příslušné povolení.

- Urbanistická struktura
  V rovinaté poloze se preferuje orientace štíty do ulice, ve svažitém terénu pak delší stranou po vrstevnici. Vždy je nutno zohlednit kontext okolních staveb. Při tvorbě nových uličních prostorů je třeba volit takový šířkový profil, aby se mohla ve veřejném prostoru uplatnit zeleň. V případě nových ulic je třeba dodržet i jednotnou stavební čáru (čára, na níž bude umístěna stavba alespoň ve 2/3 svého půdorysu orientovaného k čáře uliční, tj. ku hranici mezi pozemky a veřejným prostranstvím) ve vzdálenosti typicky 6 m od čáry uliční. Stavební čáru může překročit například vstupní partie domu.

  Pro plochu Z.4 se stanovuje umístění rodinného domu v jižní části pozemku.

  Pro plochy Z. 6 a Z.7 se stanovuje umístění rodinných domů v severní části pozemku (stavební čára).

- Objemy a tvary hlavních staveb
  Hlavní stavby/budovy budou mít obdélný půdorys (případně s dalším křídlem tvar „L" nebo „T"). Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

  Střechy na hlavních stavbách budou sedlové, případně s polovalbou, či křížové nebo polokřížové v reakci na tvar půdorysu, o sklonu min. 30°. Nepřipouštějí se střechy mansardové, stanové, pultové a rovné. Střechy vedlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být odlišné od staveb hlavních.

  V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

- Pozemky jiných funkcí
  Pokud by v plochách byly v souladu s přípustným využitím vymezeny pozemky pro jiné funkce (např. občanské vybavení), je třeba zástavbu na nich přiměřeně přizpůsobit regulativům pro rodinné domy, zejména nepřekračovat výškové parametry zástavby. Architektonické řešení budovy bude odpovídat typu stavby.

- Materiály, barvy a další prvky
  Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby. Nepřípustné jsou všeliké apsidy, balustrády, sloupořadí, kachlíkové obklady a jiné prvky, které nejsou sourodé s jednoduchými venkovskými domy. Barvy fasád, ale i střech nechť jsou tlumené, přírodní, neagresivní.

- Oplocení
  Ploty na uliční čáře (do veřejného prostranství) budou průhledné nebo poloprůhledné do výšky max. 180 cm. Podezdívky budou nízké (cca 0,5 m), vyšší jen k nezbytnému vyrovnání terénu. Pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak jen do pohledové výšky. Ani u ostatních částí oplocení pozemku nejsou přípustné plotové díly z vysokých neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků.

- Přechod do krajiny
  U pozemků, které sousedí s nezastavěným územím, se stanovuje nepřekročitelná regulační čára ve vzdálenosti 10 m od této hranice (pokud je to prostorově možné). Za touto čárou nelze umisťovat stavby hlavní a je zde třeba dbát o zvýšený podíl vzrostlé zeleně (přechod sídla do krajiny).

Plochy rekreace / rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy individuální rekreace – zahrádkové osady – zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci (zejm. pěstitelských aktivit), včetně staveb pro individuální rekreaci a zahradních domků.
- Přípustné využití
  Zařízení pro další odpočinkové aktivity (např. rekreační sport). Pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky.
- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Budovy o jednom nadzemním podlaží a zastavěnou plochou max. 50 m^2. Koeficient zeleně (podíl ploch zeleně s funkcí vsakování dešťových vod) min. 60 % rozlohy pozemku.

Plochy občanského vybavení / občanské vybavení všeobecné (OU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejného (pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, církev apod.).
- Přípustné využití
  Pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního a jiného (např. tělovýchova a sport, ubytování, stravování). Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt, bydlení majitele). Pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Plochy občanského vybavení / občanské vybavení komerční (OK)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy občanského vybavení pro obchod (autobazar) a související provozy motoristických služeb (např. administrativa, servis, půjčovna).

- Přípustné využití
  Pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Plochy občanského vybavení / občanské vybavení sportu (OS)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity, otevřená sportoviště. Areál střelnice.
- Přípustné využití
  Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stavba s multifunkčním využitím (klubovna, restaurace, šatny, toalety). Zeleň areálová, doprovodná.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. U extenzivně využívané plochy Z.9 je nepřípustná výstavba trvalých staveb (budov) a oplocení a dalších opatření, všeho, co by zhoršovalo odtokové poměry v plochách ležících v záplavovém území.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové stavby musí odpovídat účelu stavby a kontextu okolního prostředí. Připouští se objekt s jedním nadzemním podlažím.

Plochy občanského vybavení / občanské vybavení hřbitovů (OH)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby.
- Přípustné využití
  Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, vyhrazená zeleň.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy veřejných prostranství / veřejná prostranství všeobecná (PU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.
- Přípustné využití
  Pozemky dopravní a technické infrastruktury. Zeleň, vodní prvky, mobiliář. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod. stavby a zařízení občanské vybavenosti.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Pojetí veřejných prostranství, včetně v něm umístěných staveb, musí odpovídat účelu plochy a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy zeleně / zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám a splňují funkce rekreační a pěstitelské a zejména náležejí k pozemkům rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.
- Přípustné využití
  Nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby spojené s hospodářskou nebo rekreační funkcí zahrady – např. sklady nářadí, zahradní domky, altány, bazény.
- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím, co by výrazně zhoršilo podmínky pro existenci vegetace. Výstavba rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro podnikatelskou činnost.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zeleně / zeleň ochranná a izolační (ZO)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky zeleně ochranné a izolační.
- Přípustné využití
  Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, nezbytné terénní úpravy, přirozené a přírodě blízké ekosystémy (ÚSES). Dětské hřiště, altán, mobiliář.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím, co by zhoršilo podmínky pro existenci vegetace.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy zeleně / zeleň krajinná (ZK)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Plochy zeleně přírodního charakteru se vymezují v případech, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu. Na plochách není výrazněji zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.
- Přípustné využití
  Nezbytná liniová dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, nezbytné terénní úpravy, přirozené a přírodě blízké ekosystémy (ÚSES).
- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím a co by výrazněji zhoršilo podmínky pro existenci vegetace.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy dopravní infrastruktury / doprava silniční (DS)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a včetně souvisejících dopravních a zařízení a dopravního vybavení, např. parkovacích ploch, autobusových zastávek, řadových garáží).
- Přípustné využití
  Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy dopravní infrastruktury / doprava drážní (DD)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení dráhy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti dráhy (provozní budovy, nádraží/stanice, garáže, odstavné a další plochy).
- Přípustné využití
  Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy technické infrastruktury / technická infrastruktura všeobecná (TU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb technické infrastruktury pro vodní hospodářství, energetiku a elektronické komunikace.
- Přípustné využití
  Pozemky související dopravní a jiné technické infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy technické infrastruktury / nakládání s odpady (TO)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady – sběrný dvůr.
- Přípustné využití
  Pozemky související dopravní a jiné technické infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy výroby a skladování / výroba všeobecná (VU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení pro lehkou výrobu, servis, prodej a pro skladování.
- Přípustné využití
  Provozy a zařízení drobné výroby a služeb charakteru řemeslné a přidružené výroby s maloobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu. Pozemky související veřejné infrastruktury. Zařízení vybavenosti, obchodu a služeb, zejm. v souvislosti s hlavním a ostatním přípustným využitím. Výroba energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaika. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- Podmíněně přípustné
  Bydlení a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- Nepřípustné využití
  Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- Další podmínky využití
  Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení a plochách smíšených obytných, s nimiž sousedí. Provoz výroby také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy výroby a skladování / výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování.
- Přípustné využití
  Provozy a zařízení jiných druhů výroby a služeb (transformace využití areálů). Pozemky veřejné infrastruktury. Zařízení vybavenosti, obchodu a služeb, zejm. v souvislosti s hlavním a ostatním přípustným využitím. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- Podmíněně přípustné

Bydlení a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).

- Nepřípustné využití
  Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- Další podmínky využití
  Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí. Provoz výroby také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy vodní a vodohospodářské / vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Přípustné využití
  Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Stavby a opatření pro revitalizaci vodních toků a vodních ploch. Stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. Vodohospodářské úpravy (vyjma protipovodňových opatření), které by regulovaly vodní toky, a narušily ochranu vodních toků.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zemědělské / orná půda (AP), trvalé travní porosty (AL)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky zemědělského půdního fondu.
- Přípustné využití
  Pozemky staveb nezbytných pro obhospodařování dané zemědělské půdy, účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, proti-

povodňová opatření, plochy nezbytné technické infrastruktury a přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (ÚSES).

- Nepřípustné využití
  Vše, co není v souladu s hlavním využitím a co narušuje přírodní prostředí a krajinný ráz a negativně ovlivňuje životní prostředí, zejm. pozemky velkokapacitních zemědělských staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umisťovány v pohledově exponovaných polohách.

Plochy lesní / lesní všeobecné (LU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
  Pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- Přípustné využití
  Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (ÚSES).
- Nepřípustné využití
  Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umisťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), krmelce, posedy, včelnice a včelíny apod.

Plochy smíšené krajinné / smíšené krajinné všeobecné (MU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:
  Pozemky určené k plnění více funkcí:
  - zemědělská – stávající zemědělské hospodaření bez zvyšování jeho intenzity;

  Zaměření na tyto priority:
  - p – přírodní priority (plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES, a interakční prvky)
  - w – vodohospodářské zájmy (ochrana vodního režimu, realizace opatření pro zvýšení vodní retence území, realizace opatření pro snížení rizika záplav)

– r – rekreace nepobytová, s – sportovní využití (plochy pro venkovní sportovní a rekreační aktivity v přirozeném přírodním prostředí)

- Přípustné využití:
  Účelové cesty, liniové stavby veřejné infrastruktury, plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (ÚSES), protierozní a protipovodňové stavby a opatření.
- Nepřípustné využití:
  Vše ostatní, co není v souladu s hlavním využitím a co by zhoršilo podmínky pro existenci ostatních funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko staveb musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz, nesmějí být umisťovány v pohledově exponovaných polohách. Připouštějí se jen jednoduché přístřešky/altány (zastřešená stavba převážně bez obvodových svislých konstrukcí), v plochách s rekreačním a sportovním využitím jednoduché stavby do 50 m^2 zastavěné plochy (úschova sportovních potřeb), krmelce, včelnice a včelíny apod.

Plochy těžby / těžba všeobecná (GU)

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití:
  Plochy určené pro povrchovou těžbu nerostů (vč. následné rekultivace), a to včetně ploch výsypek, odvalů a odkališť a všech staveb a technologických zařízení pro těžbu, zpracování, distribuci.
- Přípustné využití:
  Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zeleň, vodní plochy a toky. Účelové cesty a cyklotrasa. Přirozené a přírodě blízké ekosystémy (ÚSES) v plochách dosud netěžených.
- Nepřípustné využití:
  Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání a další regulativy

Neurčují se.

Pro plochy v místech, kde v nich jsou vymezeny *prvky územního systému ekologické stability* (tj. přirozené a přírodě blízké ekosystémy), platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině. Podmínky využití pro plochy ÚSES jsou uvedeny v kapitole e.2 „Územní systém ekologické stability“.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

V území řešeném územním plánem se vymezují následující veřejně prospěšné stavby:

- **VD.DD3 |** stavba veřejné dopravní infrastruktury –koridor CNZ.DD3 pro optimalizaci trati a provozu na ní
- **VN.1a, VN.1b, VN.1c |** stavby veřejné technické infrastruktury sloužící ke snižování nebezpečí v území – protihluková opatření (protihlukové stěny se všemi doprovodnými stavbami – úprava terénu, oplocení, únikové východy atd.)

g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje toto veřejně prospěšné opatření:

- **VU.1 |** založení nadřazeného prvku územního systému ekologické stability – regionálního biokoridoru RBK593 Libkovice – Niva Bíliny
- **VU.2 |** založení nadřazeného prvku územního systému ekologické stability – regionálního biokoridoru RBK596 Zlatník – Bořeň
- **VU.3 |** založení prvku územního systému ekologické stability – lokální biocentrum LBC.11 – biocentrum vložené do RBK596
- **VU.4 |** založení nadřazeného prvku územního systému ekologické stability – regionálního biokoridoru RBK596 Zlatník – Bořeň

g.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Stavby a opatření a plochy tohoto druhu se nevymezují.

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje plochu R.1 jako územní rezervu určenou pro uvažované budoucí využití pro bydlení.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje plochu US.1, pro niž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním území studie. Studie se týká zastavitelné plochy Z.5. Plocha je vyznačena ve výkresu základního členění území A1.

Studie musí splnit následující podmínky: navrhne členění ploch na plochy veřejných prostranství (včetně všech potřebných ploch pro dopravní obsluhu) a plochy zastavitelné v souladu s podmínkami využití (případně s dělením na jednotlivé stavební pozemky, nebo s určením principu tohoto dělení) a prověří obslužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou; v nezbytné míře může studie zahrnovat i pozemky sousedící s vymezenou plochou (kontext, návaznost na okolí). Studie upřesní podmínky prostorového uspořádání a bude respektovat kvalitní vzrostlou zeleň, pokud se v ploše nachází. Studie vymezí potřebnou plochu veřejných prostranství. Uspořádání zástavby a veřejných prostranství bude řešeno s důrazem na ochranu krajinného rázu. Územní studie bude řešit protipovodňová opatření (např. technické protierozní prvky) s ohledem na pluviální povodně z polí, a to v ploše Z.5 nebo v plochách navazujících.

Lhůta pro vložení studie do národního geoportálu územního plánování se stanovuje do 31. 12. 2032.

Textová část návrhu má 25 stran.

Grafická část obsahuje pět výkresů:

- **1 |** výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **2 |** hlavní výkres (1 : 5 000)
- **3 |** výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)