ŽELENICE

územní plán | odůvodnění
dokumentace pro opakované projednání



říjen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér



Mgr. Ing. arch.
Zdeněk Černý
2026.10.30
12:20:49
+01'00'

AKCE	**Územní plán Želenice**
ETAPA	dokumentace pro opakované projednání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
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

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | strana 5

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | strana 5

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních přepisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | strana 9

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | strana 16

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | strana 45

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | strana 63

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | strana 63

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | strana 63

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | strana 64

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | strana 92

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | strana 92

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | strana 93

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | strana 94

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | strana 100

Grafická část

- 5 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- 6 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 7 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELENIC

Obec Želenice má v době zpracování tohoto územního plánu poslední účinný plán, jenž nabyl účinnosti 30. 10. 2009 (projektant Ing. arch. Jan Hasík). Dále byla zpracována změna č. 1 (projektant Ing. arch. Jan Hasík), která nabyla účinnosti dne 29. 10. 2014.

Tento nový územní plán z předchozího důsledně vychází, zachovává koncepci rozvoje obce, přebírá zastavitelné plochy (jak je i dále jednotlivě komentováno) a doplňuje je o některé další, požadované zadáním.

1. TEXTOVÁ ČÁST

Územní plán je vypracován na základě zadání (pořizovatel Magistrát města Mostu, odbor rozvoje a dotací, Ing. Marie Divišová, návrh září 2024).

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 38 a 39 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty dále).

Cíle územního plánování

> (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, tj. všemi funkcemi, které se na něm nacházejí nebo nacházet mohou (jsou navrhovány) a mají nějaký územní průmět. Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tak činí platný územní plán z roku 2009 a jeho změna č. 1, která pochází z roku 2014. Je tedy zřejmé, že s určitými časovými odstupy, korelujícími s koncepčním výhledem územního plánu, se územím obce územní plánování zabývá. Soustavně také vyhodnocuje jeho parametry prostřednictvím územně analytických podkladů. Dalším nástrojem, který se územím Želenic zabýval, je plán ÚSES pro ORP Most. Na tuto předchozí činnost pak navazuje tento nový územní plán, který – s respektem ku plánu předchozímu – opět komplexně řeší území obce, a to i s ohledem na budoucí generace.

V roce 2024 byly vypracovány územně analytické podklady pro ORP Most ve své šesté úplné aktualizaci. Podklady hodnotily množství ukazatelů pro každý pilíř udržitelného rozvoje území a pouze u tří obcí – Bělušice, Skršín a Želenice – vychází vyhodnocení z hlediska vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území příznivě ve všech třech pilířích. Územní podmínky pro příznivé životní prostředí i územní podmínky pro hospodářský rozvoj vykazují pozitivní bilanci v ukazatelích. U územních podmínek pro soudržnost společenství obyvatel došlo k rovnosti pozitivních a negativních ukazatelů, ale nakonec byl pilíř hodnocen kladně, a to z důvodů základní občanské vybavenosti, možnosti každodenní rekreace a kladnému přirozenému úbytku stěhováním, což vše svědčí o atraktivitě obce pro obyvatele.

Územní plán tedy rozhodně zohledňuje jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje území obce, dbá současně o jejich interakci. Vzhledem k (sice nedefinovanému) časovému horizontu návrhu územního plánu (ten současný ÚP platí od roku 2009, se změnou v r. 2014) lze pomýšlet i na mezigenerační vliv tohoto dokumentu, rozhodně není jen předpisem pro současnou generaci, týká se i generací příštích, nerozvíjí nic, co by je ohrožovalo.

> (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Obec Želenice má platný územní plán, zajišťující předpoklady pro udržitelný rozvoj, a to stabilizací stávajících funkcí v zastavěném území i v krajině, návrhem zastavitelných ploch, návrhem skladebných částí

systémů ekologické stability atd. Obdobně k tomuto cíli územního plánování přistupuje i nový územní plán, který z platné územně plánovací dokumentace vychází.

Vyhodnocování potenciálu, prognóz apod. je spíše úkolem jiných nástrojů územního plánování – ÚAP a rozboru udržitelného rozvoje území, tedy podkladů sloužících pro návrh územně plánovací dokumentace.

> (3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Územní plán má na kvalitu prostředí sídel určitý, ale omezený vliv. Ve vymezení ploch a určení legislativou limitovaných podmínek prostorového uspořádání (ať s využitím prvků regulačního plánu) nemůže zcela předepsat finální výzor prostředí sídla. Přesnějším nástrojem pro splnění tohoto cíle by byla územní studie, případně regulační plán. Územní studie se předepisuje – s ohledem na její velikost – pro plochu Z.5. Kvalita architektury a okolního prostředí bude předmětem až projektové dokumentace. Arbitrem bude stavební úřad, který bude posuzovat soulad s charakterem toho kterého místa.

> (4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je do územního plánu promítnuta (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání, mnohé hodnoty jsou vyjádřeny také jako limity ve využití území – viz koordinační výkres). Plochy změn jsou vymezovány s ohledem na předmětné hodnoty tak, aby byly maximálně chráněny. Zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na možnosti rozvoje území.

> (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Všechny zde uvedené cíle jsou plněny v průběhu procesu pořízení územního plánu.

Úkoly územního plánování

> Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména
>
> a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace a byly využity i v návrhu tohoto územního plánu. Kromě toho si projektant dělá vlastní terénní průzkumy a rešerše z mnoha souvisejících podkladů tak, aby byl schopen posoudit stav území, zaznamenal hodnoty v území a mohl zodpovědně zpracovat návrh územního plánu.

> b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena dosud platným územním plánem. Nový územní plán z ní vychází, modifikuje ji, případně doplňuje, v krajině jde o zpřesnění vymezených prvků ÚSES. Prostupnost území není návrhem územního plánu ovlivněna.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Pro tento nový územní plán bylo zpracováno a projednáno zadání. Zadání vydalo zastupitelstvo obce, které jistě zvážilo přínosy, problémy a rizika požadovaných změn. Proces tvorby územního plánu také zahrnuje projektantův názor a jeho konfrontování s objednatelem prostřednictvím konzultací. Veřejné zájmy budou ještě prověřeny v průběhu projednání s dotčenými orgány, jež dodržení těchto svých zájmů sledují.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Územní plán, zaměřený na využití a prostorové uspořádání území, nemůže v úplnosti plnit tento úkol územního plánování, musí spolehnout na podrobnější dokumentaci (regulační plán, územní studii anebo projektovou dokumentaci). Umístění, uspořádání a řešení staveb územnímu plánu řešit nepřísluší (nejsou-li aplikovány prvky regulačního plánu, které i tak pracují povšechně, nelze rozpracovávat podrobný regulační plán pro všechny zastavitelné plochy už v etapě územního plánu). Kvalitu veřejných prostranství může ovlivnit také jen do určité míry jejich vymezením a určením podmínek jejich využití.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Zastavěné území je vcelku hospodárně využito – proto se nové zastavitelné plochy musejí orientovat mimo zastavěné území. Revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch není tématem územního plánu. Všem areálům určuje územní plán dosti flexibilní způsob využití, tak aby byly dalšího rozvoje schopné.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Plochy pro výrobu jsou stabilizované, dostatečné, nové se nenavrhují. Nenavrhují se ani plochy pro výrobu elektřiny, resp. se zapovídají s ohledem na krajinný ráz a ochranu přírodních a krajinných hodnot.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Zde specifikovaná problematika je předmětem řešení územního plánu jen zčásti. Důraz je kladen na rozvoj kvalitního bydlení. Rozvoj rekreace a cestovního ruchu nejsou relevantním tématem pro územní plán Želenic.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Celý proces pořízení územního plánu je vlastně procesem prověřování a posuzování jednotlivých změn v území požadovaných majiteli nebo obcí samotnou a formulované a projednané v zadání územního plánu. Dalším prověřením procházejí všechny změny v území při projednání návrhu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány samozřejmě proto, aby umožnily umístění příslušných staveb, ale skutečné jejich umístění a uspořádání územní plán detailněji neurčuje, pracuje s plochami.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán vymezuje jen takové zastavitelné plochy, které nejsou časově a věcně vázány na jiné, nevzniká u nich vztah závislosti, a proto stanovovat etapizaci je bezpředmětné.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Všechny podněty na provedení změn obsažené v zadání územního plánu jsou ve veřejném zájmu rozvoje obce, zastupitelstvo s nimi souhlasí, zadání schválilo. Soulad s dalšími veřejnými zájmy a jejich koordinaci bude zajišťovat projednání návrhu s dotčenými orgány.

> k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou územním plánem vymezeny.

> l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Do určité míry tento úkol plní návrh systému ekologické stability a také návrh interakčních prvků, některé z nich mají právě toto zaměření. Detailnější hodnocení by v tomto směru mohly poskytnout některé oborové dokumentace (komplexní pozemkové úpravy, studie krajiny apod.), pokud by byly k dispozici.

> m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Systémová opatření v tomto směru územní plán nenavrhuje. Nejpřirozenějším a nejpotřebnějším úkolem by byla péče o hospodaření v krajině, o vznik remízů, mezí, mimolesní zeleně a vůbec snaha o větší diverzifikaci krajiny. Tyto požadavky naplňuje územní plán především návrhem ÚSES včetně interakčních prvků a také vymezením ploch smíšených krajinných, které umožňují větší diverzifikaci.

> n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán je vytvářen na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce, jistě i s představou finanční náročnosti těchto změn v území. Jsou také investiční akce, které budou realizovány v součinnosti se soukromým kapitálem.

> o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení územního plánu. Zadání neformulovalo žádné konkrétní požadavky v této oblasti.

> p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Územní plán nenavrhuje žádná opatření pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, takový úkol nebyl v zadání stanoven. Rozsah ploch pro ekonomické činnosti je ovšem dostatečný a lze zde rozvíjet ekonomické aktivity jak tradičnějšího rázu (zejména zemědělství v různých podobách, vč. např. agroturistiky), tak pokročilé technologie a vůbec aktivity, které nejsou závislé na konkrétním umístění (jsou proveditelné i v jiných plochách než explicitně určených pro výrobu).

> q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Územní plán žádnou plochu asanace nevymezuje.

> r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Územní plán stabilizuje plochu pro těžbu nerostů, tak jak v obci už probíhá.

> s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Záměry obsažené v územním plánu nejsou takového rázu, aby měly výrazné negativní vlivy na území. Ostatně i dotčené orgány při projednání zadání územního plánu to takto vyhodnotily. Kompenzační opatření se nestanovují. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, kde by kompenzační opatření mohla být navržena, se nezpracovává.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních přepisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Soulad s požadavky jiných právních předpisů je zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při projednání, resp. společném jednání.

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu změny územního plánu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Tyto zvláštní zájmy ministerstva obrany jsou také uvedeny u legendy koordinačního výkresu.

Vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, *zpracováno podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů*

Stanoviska dotčených orgánů

1) Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství; č. j. KUUK/098725/2026/DS/Bá ze dne 25. 5. 2026 (doručeno 26. 5. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, souhlasí s návrhem Územního plánu Želenice bez připomínek. Konstatuje, že návrh územního plánu nenavrhuje žádnou změnu koncepce silnic II. a III. třídy.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Bez požadavků na úpravu návrhu Územního plánu Želenice.

2) Krajská veterinární správa, Státní veterinární správy pro Ústecký kraj; č. j. SVS/2026/090998 ze dne 1. 6. 2026 (doručeno 2. 6. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj nemá k návrhu Územního plánu Želenice námitky. Konstatuje, že návrhem nejsou dotčeny subjekty podléhající státnímu veterinárnímu dozoru.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Bez požadavků na úpravu návrhu Územního plánu Želenice.

3) Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II; č. j. MZP/2026/520/536 ze dne 5. 6. 2026 (doručeno 8. 6. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Ministerstvo životního prostředí upozorňuje na výskyt chráněných ložiskových území, výhradních ložisek nerostných surovin, dobývacích prostorů a sesuvných území v řešeném území a požaduje jejich uvedení v textové části Územního plánu Želenice.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Do textové části odůvodnění Územního plánu Želenice budou doplněny údaje o chráněných ložiskových územích, výhradních ložiscích nerostných surovin, dobývacích prostorech a sesuvných územích jako limitech využití území. Jedná se o zpřesnění odůvodnění územního plánu, které nemění koncepci řešení ani výrokovou část územního plánu.

4) Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého; č. j. SBS 30104/2026/OBÚ-04/1 ze dne 16. 6. 2026 (doručeno 16. 6. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého vydává souhlasné stanovisko s podmínkou doplnit do textové části dokumentace údaje o dobývacím prostoru č. 60284 Želenice a chráněných ložiskových územích č. 21400000 Želenice I. a č. 10810000 Želenice I.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Údaje o dobývacím prostoru a chráněných ložiskových územích budou doplněny do textové části dokumentace Územního plánu Želenice. Jedná se o doplnění údajů o limitech využití území, které nemění koncepci řešení územního plánu.

5) Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče; č. j. KUUK/117088/2026 (doručeno 22. 6. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče, sděluje, že v řešeném území se nenachází památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka, a není proto v dané věci dotčeným orgánem státní památkové péče. Upozorňuje, že řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy a příslušným dotčeným orgánem je Magistrát města Most, odbor školství, kultury a sportu

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Krajský úřad Ústeckého kraje není v dané věci příslušným dotčeným orgánem státní památkové péče. Upozornění na území s možnými archeologickými nálezy nevyžaduje úpravu návrhu Územního plánu Želenice.

6) Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru; č. j. MO 615746/2026-1322 ze dne 23. 6. 2026 (doručeno 23. 6. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Ministerstvo obrany požaduje respektování zájmů a limitů Ministerstva obrany na celém správním území obce Želenice a jejich zapracování do návrhu Územního plánu Želenice. Požaduje doplnění textové části odůvodnění do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany" a doplnění textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb."

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Požadavky Ministerstva obrany budou zapracovány do textové části odůvodnění a koordinačního výkresu Územního plánu Želenice. Do odůvodnění bude doplněna informace o zájmovém území Ministerstva obrany a jeho limitech v kapitole „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany". Do koordinačního výkresu bude pod legendu doplněna požadovaná textová poznámka. Jedná se o doplnění údajů o limitech využití území, které nemění koncepci řešení územního plánu a nezasahuje do jeho výrokové části.

7) Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství; č. j. KUUK/105472/2026 ze dne 24. 6. 2026 (doručeno 24. 6. 2026)

- **Ochrana ovzduší**

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, z hlediska ochrany ovzduší nemá k návrhu Územního plánu Želenice připomínky. Upozorňuje na povinnost respektování imisních limitů ochrany zdraví lidí, požadavky vyplývající z právních předpisů v oblasti ochrany ovzduší a soulad s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Požadavky vyplývající z právních předpisů na úseku ochrany ovzduší jsou obecně závazné a budou uplatňovány v navazujících řízeních. Návrh Územního plánu Želenice nevyžaduje z tohoto důvodu úpravu.

- **Státní správa lesů**

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad Ústeckého kraje sděluje, že není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska, neboť návrh Územního plánu Želenice neumísťuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa sportovní nebo rekreační stavby.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Krajský úřad Ústeckého kraje konstatoval, že není v dané věci příslušným orgánem státní správy lesů. Návrh Územního plánu Želenice nevyžaduje z tohoto důvodu úpravu.

- **Ochrana přírody a krajiny**

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad Ústeckého kraje jako orgán ochrany přírody upozorňuje na nutnost respektování prvků ÚSES – regionální biocentra RBC 1324 Niva Bíliny, RBC 1328 Bořeň, regionální biokoridory RBK 584 Libkovice – Niva Bíliny a RBK 586 Zlatník – Bořeň. Dále upozorňuje na evidovaný výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (páchník hnědý, lesák rumělkový) na ploše Z.9 a na nutnost prověření při případném kácení dřevin.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Prvky územního systému ekologické stability jsou v návrhu Územního plánu Želenice respektovány. Upozornění na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů se týká navazujících řízení podle zvláštních právních předpisů a nevyžaduje úpravu návrhu územního plánu.

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad konstatuje, že návrh Územního plánu Želenice nebude mít významný vliv na předmět ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v jeho působnosti. Upozorňuje na nutnost stanoviska AOPK ČR z důvodu EVL Bořeň.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Návrh Územního plánu Želenice nebude mít významný vliv na lokality soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR bylo vyhodnoceno samostatně.

- **Ochrana zemědělského půdního fondu**

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad jako orgán ochrany ZPF posoudil jednotlivé zastavitelné plochy a se všemi navrženými zábory ZPF souhlasí.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu s navrženým řešením souhlasí. Návrh Územního plánu Želenice nevyžaduje z tohoto důvodu úpravu..

- **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad jako příslušný úřad konstatuje, že návrh Územního plánu Želenice není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Návrh Územního plánu Želenice nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí a nevyžaduje z tohoto důvodu úpravu.

- **Prevence závažných havárií**

Stručný obsah stanoviska:

Krajský úřad Ústeckého kraje sděluje, že v řešeném území se nenachází žádný objekt zařazený do skupiny A nebo B dle zákona o prevenci závažných havárií a není proto dotčeným správním úřadem.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Krajský úřad Ústeckého kraje konstatoval, že není v dané věci dotčeným správním úřadem. Návrh Územního plánu Želenice nevyžaduje z tohoto důvodu úpravu.

8) Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku; č. j. MV-93913-9/OSM-2021 ze dne 30. 6. 2026 (doručeno 30. 6. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Ministerstvo vnitra ČR sděluje, že k návrhu Územního plánu Želenice neuplatňuje žádné námitky ani připomínky. Zároveň uvádí, že na území obce v současné době neeviduje žádné RRL spoje či koncová (elektronická) zařízení Ministerstva vnitra ČR (sledovaný jev č. 63).

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Ministerstvo vnitra ČR neuplatnilo k návrhu Územního plánu Želenice žádné požadavky na úpravu návrhu. Informace o neevidenci RRL spojů či koncových zařízení Ministerstva vnitra ČR byla vzata na vědomí.

9) Ministerstvo dopravy; č. j. MD-38262/2026-520/2 ze dne 30. 6. 2026 (doručeno 1. 7. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Ministerstvo dopravy souhlasí s návrhem Územního plánu Želenice při splnění následujících podmínek: doplnit do textové části územního plánu silniční ochranné pásmo silnice I/13 jako limit využití území

u zastavitelných ploch Z.6, Z.7, Z.12, Z.13 a Z.16; v koordinačním výkresu vyznačit ochranná pásma letiště Most (OP s výškovým omezením staveb a OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN) a zařadit je mezi limity využití území; odstranit z koordinačního výkresu text odkazující na ochranné pásmo vojenského letiště. Z hlediska drážní a vodní dopravy Ministerstvo dopravy požadavky neuplatňuje.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Požadované doplnění a úpravy údajů o limitech využití území budou provedeny v textové části odůvodnění a v koordinačním výkresu Územního plánu Želenice. Doplněny budou informace o silničním ochranném pásmu silnice I/13 a ochranných pásmech letiště Most, současně bude odstraněn nesprávný údaj o ochranném pásmu vojenského letiště. Jedná se o doplnění a opravu údajů o limitech využití území, které nemění koncepci řešení územního plánu ani jeho výrokovou část.

10) Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO České středohoří; č. j. SR/0442/UL/2024-5 ze dne 1. 7. 2026 (doručeno 1. 7. 2026)

Stručný obsah stanoviska:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR souhlasí s návrhem Územního plánu Želenice. Doporučuje upravit funkční zařazení části pozemku p. č. 447/1 v k. ú. Liběšice u Želenic, nacházející se v národní přírodní rezervaci Bořeň a jejím ochranném pásmu, z ploch lesních – lesních všeobecných (LU) na plochy přírodní (MUp) v souladu s § 28 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Doporučení se nevyhovuje. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR vydala k návrhu Územního plánu Želenice souhlasné stanovisko. V rámci tohoto stanoviska doporučila změnu funkčního zařazení části pozemku parc. č. 447/1 v k. ú. Liběšice u Želenic jako vhodnější řešení z hlediska ochrany přírodních hodnot území. Toto doporučení však nemá charakter požadavku dotčeného orgánu, ale představuje pouze preferované řešení.

Pozemek parc. č. 447/1 je pozemkem určeným k plnění funkcí lesa (PUPFL) a jeho zařazení do ploch **lesních – lesních všeobecných (LU)** odpovídá jeho skutečnému charakteru i stávajícímu způsobu využití. Regulativy ploch LU současně zajišťují ochranu lesních a přírodních hodnot území.

Pořizovatel dále přihlédl ke skutečnosti, že doporučení Agentury ochrany přírody a krajiny ČR se vztahuje pouze k části pozemku, která zasahuje do národní přírodní rezervace a jejího ochranného pásma, zatímco případná změna funkčního využití by se promítla do celé vymezené plochy. Převážná část pozemku je přitom lesním pozemkem mimo území národní přírodní rezervace.

Ochrana národní přírodní rezervace a jejího ochranného pásma je zajištěna především zvláštními právními předpisy, zejména zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a režimem ochrany této zvláště chráněné oblasti. Územní plán proto není povinen tuto ochranu dále promítat změnou funkčního využití, pokud navržené řešení není s požadavky ochrany přírody v rozporu.

S ohledem na skutečnost, že navržené řešení odpovídá skutečnému způsobu využívání pozemku, respektuje jeho charakter jako pozemku určeného k plnění funkcí lesa, není v rozporu se souhlasným stanoviskem dotčeného orgánu a současně neoslabuje ochranu přírodních hodnot území, neshledal pořizovatel důvod pro změnu funkčního využití a ponechává předmětnou plochu v kategorii **Plochy lesní – lesní všeobecné (LU)**.

Závěr

Na základě vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů byly jednotlivé požadavky posouzeny z hlediska jejich souladu s cíli a koncepcí návrhu Územního plánu Želenice. Většina dotčených orgánů s návrhem územního plánu souhlasila bez připomínek nebo bez požadavků na jeho úpravu.

Do návrhu budou zapracovány zejména požadavky spočívající v doplnění a zpřesnění údajů o limitech využití území, zejména v oblasti ochrany nerostného bohatství, zájmů Ministerstva obrany, ochranných pásem dopravní infrastruktury a dalších údajů v textové části odůvodnění a koordinačním výkresu. Tyto úpravy mají převážně charakter doplnění, zpřesnění nebo aktualizace podkladů a nemění základní koncepci řešení ani výrokovou část návrhu územního plánu.

Doporučení Agentury ochrany přírody a krajiny ČR na změnu funkčního zařazení části pozemku parc. č. 447/1 v k. ú. Liběšice u Želenic nebylo akceptováno, neboť se jednalo o doporučení, nikoli závazný požadavek dotčeného orgánu. Navržené funkční využití odpovídá skutečnému charakteru pozemku jako pozemku určeného k plnění funkcí lesa, není v rozporu se souhlasným stanoviskem dotčeného orgánu a dostatečně zajišťuje ochranu přírodních hodnot území prostřednictvím platných právních předpisů.

Po zapracování výše uvedených úprav je návrh Územního plánu Želenice v souladu se stanovisky dotčených orgánů a je způsobilý k dalšímu projednání podle stavebního zákona.

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023), č. 7 (2024), změny č. 9 (2025) a č. 8 (2025)

Územní plán je v souladu s následujícími celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

> (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.

Ochrana hodnot území je úkolem územním plánem koncepčně plněným. Tato péče o hodnoty se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách prostřednictvím regulativů u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a uvážlivým vymezováním nových zastavitelných ploch v polohách, které novou výstavbou nenaruší charakter a urbanistickou strukturu sídla. Územní plán se snaží zachovat identitu sídel, i když ta je už místy narušena novodobou zástavbou. Přesto nejsou Želenice ani Liběšice místem s výraznou atraktivitou turistickou.

Stejně tak péče o krajinu a její přírodní hodnoty je projevena nejen ve vymezení funkčních ploch a jejich regulativech, ale zejména návrhem územního systému ekologické stability.

Mnohé z hodnot území jsou současně limity pro jeho další využívání a jako takové jsou respektovány (evidovány jsou v ÚAP, resp. v koordinačním výkresu).

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

Územní plán se snaží krajinu obce respektovat, resp. zhodnocovat. Pokud jsou zásahy do krajiny nutné (vymezováním zastavitelných ploch), pak je toto vyhodnoceno. Primární sektor je nadále klíčovou ekonomickou aktivitou na území obce.

> (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Obec má dvě sídla, vyznačující se specifickou velikostí a vzájemnou polohou. Na sídla se váže další rozvoj obce, nevytvářejí se žádné enklávy v krajině, nedochází k prostorové segregaci s negativními dopady na sociální pilíř.

> (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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Tento celostní pohled a také postup pořízení územní plán splňuje. Sídla obce jsou poměrně malá a stejně tak zastavitelné plochy, které je možné spíše než komplexní řešení považovat za adici k zastavěnému území. Územní plán neobsahuje žádný záměr, který by vedl ke zhoršení stavu území. Projednání územního plánu bude procesem spolupráce s obyvateli 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.

Tato priorita cílí spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce. Nicméně i na této úrovni je územní plán dokumentem sjednocujícím pohled na rozvoj celé obce a všechna její sídla.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Želenice mají několik ploch výroby, jejich intenzifikací by mohlo vzniknout více pracovních příležitostí. Želenice náležejí do regionu s velkým ekonomickým potenciálem a pracovní příležitosti je možné hledat v nedalekém sousedství obce, především ve velkých městech.

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

Územním plánem se nemění zařazení obce Želenice, resp. jejích sídel v hierarchizované sídelní struktuře. Stejně tak zůstávají zachovány parametry vztahu k nadřazeným centrům.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. 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 Želenicích nejsou evidovány plochy typu brownfield. Spíše půjde o ojedinělé případy, kdy například hospodářské zázemí, různé stodoly, dříve zemědělských dvorů, statků apod., nemá plné využití. Přesto mají tyto plochy (resp. jednotlivé nemovitosti, územní podmínky pro další rozvoj.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán nevymezuje žádný záměr, který by mohl významně ovlivnit charakter krajiny. Veřejné zájmy ochrany zde jmenovaných přírodních prvků jsou respektovány, zohledněny v návrhu územního plánu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Územní plán nezasahuje do podmínek pro zajištění migrační propustnosti krajiny, neobsahuje žádný liniový záměr dopravní či technické infrastruktury fragmentující krajinu. Ta je podstatně fragmentována už stávajícími liniovými stavbami dopravní infrastruktury.

> (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Priorita se Želenic netýká, nejsou součástí zde charakterizovaných typů území.

> (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Železnice nejsou zaměřeny na cestovní ruch a turistiku, nejsou destinací těchto aktivit, nemají atraktivní cíl a ani památky s potenciálem určitých kulturních aktivit (kostel sv. Václava) aktuálně tuto funkci neplní. Území obce je tak jen „průjezdným" pro cyklisty (dvě značené cyklotrasy). Klíčové jsou tedy jen plochy a zařízení pro denní rekreaci obyvatel (zeleň, dětská a sportovní hřiště a rozvojová plocha pro extenzivní rekreační aktivity v přírodě vymezená jako plocha změny v krajině K.1). Specifickým prvkem je sportovní střelnice v Liběšicích.

> (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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. 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 dopravních záměrů 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).

Dostupnost Želenic není třeba (a ani není možné) vylepšovat. Leží na významných dopravních trasách (železnice, silnice I/13). Železnice by měla projít optimalizací. Zastavěné území místy přímo sousedí s těmito trasami, proto jsou realizována i se navrhují nová protihluková opatření. Pro prostupnost krajiny by bylo vhodné rekonstruovat či zřídit některé úseky účelových cest – územní podmínky v územním plánu jsou pro to vytvořeny.

> (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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, pěší).

Viz předchozí priorita – veřejnou dopravu zajišťuje vlaková a autobusová doprava. Všechny navrhované zastavitelné plochy mají dopravní přístupnost zajištěnou ze stávající sítě silnic a místních komunikací.

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

Územní plán nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území (koncentrovaná výrobní činnost apod.), ani nenavrhuje zastavitelné plochy v sousedství výrobních areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

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

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Významným opatřením pro žádoucí „fragmentaci" krajiny je návrh skladebných částí ÚSES včetně interakčních prvků, které se navrhují právě s funkcemi preventivní ochrany území. Podstatná část krajiny území obce je pokryta trvalými travními porosty, navíc s hustou sítí mimolesní zeleně. Explicitně je to vyjádřeno i v územním plánu. Výrazná část území je také „postižena" záplavovým územím přirozeného toku Bíliny, což je v některých případech řešeno zmenšením rozvojové plochy, případně návrhem protipovodňových opatření. Požadavek vsakování, resp. hospodaření se srážkovými vodami, je v územním plánu formulován, ale současně jde o požadavek obecně stanovený vyhláškou č. 146/2024 Sb.

(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.

Územím obce protéká řeka Bílina a Liběšický potok. Oba toky mají vymezeno záplavové území. V něm leží dosti podstatné části zastavěného území. Zastavitelné plochy se zde vymezují jen ve dvou případech. Plocha Z.1, kterou územní plán přebírá z předchozí územně plánovací dokumentace, se rozděluje na část zastavitelnou pro bydlení a část ochranné zeleně. Plocha Z.9 je určena pro otevřené sportovní plochy a regulativy jsou nastaveny tak, aby mohla být v záplavovém území připuštěna. Je možné ji považovat za zcela výjimečný případ, který lze odůvodnit takto: jde o extenzivní plochu, bez budov a oplocení, bez významných zpevněných ploch a s úzkou návazností na existující sportovní areál, jenž rozšiřuje. Jde o veřejný zájem na rozvoji možností/ploch pro rekreaci a sport s vazbou na stejně zaměřený kontext a na blízké plochy bydlení (plocha není vymezována v krajině bez vazeb na zastavěné území). Vymezením plochy nedochází k omezení rozlivu povodně, plocha zůstává zcela prostupná, je eliminováno ohrožení povodní s dopadem na majetek, nebudou zde v případě záplav vznikat povodňové škody.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí

s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Požadavky této priority se na území Želenic neuplatňují. Nová veřejná infrastruktura je jen v pozici nových veřejných prostranství ve větších zastavitelných plochách. Nevzniká zde potřeba koordinovaného umisťování technické a dopravní infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

O tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu usiluje územní plán stávající i tento nový. V mnoha směrech – zejména pokud jde o občanské vybavení a o veřejná prostranství – je územní plán spíše stabilizuje.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet 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.

Veřejnou dopravu na území obce zastupují železnice a autobusová doprava. Jde ovšem o poměrně nezávislé druhy doprav, bez vzájemné návaznosti. Jde o dobrý systém hromadné dopravy, který může vést k upřednostnění před individuální dopravou. Pěší a cyklisté mohou využívat účelových cest, jejichž síť je možné rozšířit.

(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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Koncepce systémů technické infrastruktury týkající se zásobování vodou a zpracování vod odpadních je v územním plánu obsažena.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se územní plán nezabývá. V krajině jejich umisťování vylučuje.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

V kapitole 3. Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy v části Sídelní struktura je v čl. (32l) v kategorii **vyšší centrum ostatní (B)** vymezen Most. Pro Želenice je to základní spádové město. Úkoly pro územní plánování se týkají kraje, resp. samotného centra. Má být zajištěna koordinace v územním plánování se sousedními obcemi, což Želenice pro Most bezprostředně nejsou.

V kapitole 3. Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy v části Rozvojové oblasti a rozvojové osy je v článku (58) vymezena **OS7 Rozvojová osa Ústí nad Labem–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth)**.

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na dálnici D6 a ve východní části na silnici I/13.

Důvody vymezení: Území ovlivněné hustým urbanizovaným osídlením s centry osídlení Most, Litvínov, Chomutov, Kadaň – Klášterec nad Ohří a Cheb, soustředěním povrchové těžby hnědého uhlí s velkými dopady na změny v území; západní část je ovlivněna rovněž připravovanou dostavbou dálnice D6 v úseku Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth); v úseku Chomutov–Karlovy Vary je záměrem silnice I/13. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Rozvojová osa se týká i Želenic. Pro tuto rozvojovou osu nejsou v PÚR ČR určeny úkoly pro územní plánování. Rozpracována i s úkoly je pak v zásadách územního rozvoje – viz dále.

V kapitole 4. Specifické oblasti je v článku (73) vymezena **SOB5 Specifická oblast Mostecko**, do níž jsou začleněny i Želenice.

Důvody vymezení:

a) Potřeba napravit strukturální postižení ekonomiky a vážné ekonomické a sociální problémy, způsobené v minulosti.

b) Potřeba omezit či odstranit značné sociální a ekonomické problémy a dále environmentální problémy spojené převážně s těžbou uhlí, energetickou výrobou a těžkým průmyslem.

c) Potřeba rekultivace a vhodné formy revitalizace území postižených imisemi energetických a průmyslových zařízení, včetně nutnosti pokračování další péče a obnovy imisemi silně poškozených lesních porostů Krušných hor.

d) Potřeba řešit problematiku využívání významných zdrojů energetických nerostných surovin, které se v území nacházejí v souladu s respektováním mezí únosnosti území – tj. snahy o dosahování vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

> a) vytvářet územní podmínky pro nutnou obnovu krajiny, jejího vodního režimu, obnovu dopravního systému a pro polyfunkční využití území (vodní hospodářství, zemědělství, les, rekreace, sport, bydlení, energetika, restrukturalizovaná průmyslová výroba apod.) s ohledem na specifické podmínky jednotlivých území, ¨

Úkol se týká území postižených těžbou, kde vymizely původní přirozené funkce krajiny. Má se směřovat k jejich návratu. Želenice takto postiženy nejsou, krajina vykazuje přirozené parametry.

> b) s cílem obnovy kulturní krajiny a polyfunkčního využití území vytvářet územní podmínky pro využití těchto území,

Krajina Želenic má charakter kulturní krajiny zaměřené primárně na zemědělskou produkci, ale protkané v mnoha částech i mimolesní zelení, pole pak střídají trvalé travní porosty. Specifikem je i těžba nerostných surovin. Krajina má jistě polyfunkční využití.

> c) v případě rozšíření povrchové těžby hnědého uhlí stanovit rámce mezí únosnosti území a regulativy pro zachování vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území a pro ochranu kulturních, sídelních, přírodních a krajinářských hodnot, pro celkovou stabilizaci sídelní struktury,

Na území Želenic je vedena hranice územních ekologických limitů, rozšíření těžby na území obce se nepředpokládá.

> d) vymezit a chránit před zastavěním plochy nezbytné pro vytvoření souvislých veřejně přístupných zelených pásů, vhodných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Tento úkol se krajiny Želenic týká je málo. Prakticky jen prostorů severně od Liběšic, kde se vymezuje plocha změny v krajině právě pro kombinaci zeleně s nenáročnou rekreací. Prostupnost krajiny zajišťují účelové cesty.

V kapitole 4. Specifické oblasti je v článku (75b) vymezena **SOB9 Specifická oblast,** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Most.

> Úkoly pro územní plánování:
>
> V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí
>
> a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Krajina Želenic je poměrně pestrá. Zahrnuje dosti velký podíl trvalých travních porostů, neplodné půdy a mimolesní zeleně. I některé části orné půdy jsou obehnány ohradníky, zatravněny a využívány pro pastvu. Pokud se zde vyskytují rozsáhlejší polnosti (západně od Želenic, a na jih od Liběšic), pak v rámci návrhu územního systému ekologické stability jsou také navrženy interakční prvky, které mají půdoochranný význam a budou přispívat i k posílení akumulačních vlastností. Územní plán vytváří dobré územní podmínky pro podporu vodního režimu v krajině.

> b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Dva vodní toky – Bílina a Liběšický potok – jsou v území stabilizované, nevyžadují revitalizační zásahy.

> c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami dáno přímo legislativou, vyhláškou č. 146/2024 Sb. Také v koncepční rovině územní plán je stanovuje. V urbanizovaných územích převládají zahrady v částech obytných, na rozlehlých veřejných prostranstvích je dostatečný podíl veřejné zeleně.

> d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a).

> e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Braňany OP-SK-MO.006 (vodárenská soustava Přísečnice) a z místního vodovodu Liběšice OP-M-MO.007 (vodárenská soustava Přísečnice). V plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje jsou vytipovány i lokality Holedeč a Valov (okres Louny) pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou. Patrně není aktuální úkol na vytipování místních zdrojů pitné vody.

> f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie není pro území Želenic zpracována, ale dobrým podkladem je plán ÚSES pro ORP Most, který zejména obsahuje i návrh interakčních prvků.

V kapitole 4. Specifické oblasti je v článku (75c) vymezena **SOB10 Specifická oblast,** která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Most.

Pro obce se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

Zde jmenovaných podkladů nelze zatím využít (nejsou dosud zpracovány). Zadání územního plánu neobsahuje požadavek na vymezení ploch pro fotovoltaickou elektrárnu. Proto jsou tímto územním plánem fotovoltaické elektrárny ve volné krajině vyloučeny. Viz kapitola d) Koncepce veřejné infrastruktury a její pendant v odůvodnění.

> d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

V zastavěném území se umisťování fotovoltaických panelů na budovách územním plánem umožňuje (kapitola d) Koncepce veřejné infrastruktury).

> e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

Koridory dopravní infrastruktury jsou určeny pro jiný způsob využití, nevykazují rezervy pro umístění fotovoltaických výroben, v plochách výroby jsou FVE umístitelné.

> f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Takto jsou formulovány i regulativy v územním plánu.

V kapitole 4. Specifické oblasti je v článku (75c) vymezena **SOB11 Specifická oblast,** která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Most bez obcí v severní části.

Pro obce se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

Bez zde jmenovaných podkladů není účelné vymezování předmětných ploch či koridorů. Podle verbálního vymezení je důvodné považovat území Želenic za nevhodné pro umísťování větrných elektráren. Výrazně by narušovaly dálkové pohledy, krajinný ráz atd., a tak jsou územním plánem ve volné krajině vyloučeny.

> d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

Takové typy krajiny se zde de facto nenacházejí. Krajina má charakter kulturní krajiny využívané pro zemědělské účely.

> e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Takové plochy a koridory se na území Želenic nevymezují.

Územní plán Želenic je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

Územní rozvojový plán

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno jeho vydání. V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Ze ZÚR přebírá některé specifikované části – v textu je pak uveden jejich výčet bez podmínek pro rozhodování v území.

Pro území Želenic není v územním rozvojovém plánu žádný relevantní požadavek.

Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Dne 18. 7. 2026 ale nabyla účinnosti změna č. 1a, která aktivovala územní rozvojový plán jako takový.

Následně byla vydána také změna č. 2, která vymezila akcelerační oblasti.

Územní rozvojový plán nevymezuje žádný záměr na území Želenic.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro Želenice nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023). č. 7 (2024), č. 5 (2024), č. 8 (2024) a č. 6 (2026) a změnou č. 10 E1.

1/ Koncepce rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury

1.1 Koncepce rozvoje území kraje

Základní priority

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

První priorita klade důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Jejich vztah už byl zmíněn výše v části týkající se cílů a úkolů územního plánování. Všechny tři pilíře jsou vyvážené, pozitivně hodnocené v rozboru udržitelného rozvoje dle ÚAP ORP Most. Územní plán se komplexně zabývá všemi třemi pilíři – stabilizuje stávající strukturu a funkce a rozvíjí především bydlení (sociální pilíř). Přírodními podmínkami se zabývá zejména prostřednictvím návrhu ÚSES. Hospodářský pilíř spočívá ve stabilizaci aktuálních ploch výroby a těžby.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Územní plán nenavrhuje žádnou takovou funkci nebo činnost, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly životní prostředí (ale ani je nezhoršují). Želenice neleží přímo v kontaktu s rozsáhlými plochami těžby uhlí, na něž se pak váží ozdravná a rekultivační opatření. Na území obce ale probíhá těžba nerostných surovin, která nemá frapantní vliv na další funkce obce.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Želenice neleží v přímém kontaktu s těžebními prostory, náprava minulých aktivit se tedy obce samotné netýká, i když důsledky na ni také dopadají. Územní plán v tomto směru žádná opatření nenavrhuje.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Na území Želenice jen marginálně zasahuje evropsky významná lokalita a současně národní přírodní rezervace Bořeň. Jsou respektovány a chráněny zařazením do vhodných ploch s rozdílným způsobem využití

a jako limit zaznamenány i v koordinačním výkresu. Významné krajinné prvky ze zákona se vyskytují především ve vazbě na údolní nivu Bíliny a na malé plochy lesů. Migrace krajinou není limitována, odehrává se především v severních partiích nad sídlem Želenice v příhodných přírodních podmínkách.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Priorita se Želenic primárně netýká. Vodní tok Bíliny zde nebyl postižen jmenovanými souvislostmi. Územní plán žádná opatření v tomto smyslu nenavrhuje. Nezbytná opatření by bylo možné realizovat podle § 122 stavebního zákona.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Priorita se Želenic sice týká – celé ORP Most je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi –, ale problematiku nelze řešit na samotném území obce. Hluk z dopravy se především týká trasy silnice I/13, kde už jsou instalována protihluková opatření a další územní plán jako VPS navrhuje. Problematický je také průtah silnice II. třídy Želenicemi, ale zde problém nemá územní průmět – je třeba jiných nástrojů – např. zpomalení průjezdu, oprava povrchů apod.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Plochy obytné a plochy výrobní jsou na území obce v některých místech v přirozeném historicky daném kontaktu. Nové zastavitelné plochy pro bydlení v kontaktu s plochami výroby nejsou.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Odpadové hospodářství obce je založeno na svozu separovaného odpadu. Na území obce, v obou sídlech, je dostatečný počet těchto stanovišť s kontejnery na různé druhy odpadu, včetně kontejnerů velkoobjemových.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Územní plán poskytuje dostatečné územní podmínky pro rozvoj ekonomické struktury v dimenzích rozmanitosti, progresu, nových trendů. Týká se to stávajících areálů – nové se nenavrhují.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Želenic netýká, předpokládáme, že územně ekologické limity (hranice vede i území Želenic) nebudou prolomeny.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení

funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin na řešeném území probíhá v jiných komoditách než v hnědém uhlí. Jde o kvalitní znělec, jehož těžba bude nadále pokračovat.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Na území obce se nenachází areály typu brownfield. Je možné, že některé z výrobních ploch nemají plné využití, ale územní podmínky pro další využití jsou nastaveny.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Viz předchozí prioritu. Územní plán zastavitelné plochy pro výrobu nevymezuje.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Na území Želenic je vymezen dobývací prostor, kde probíhá těžba znělce, jde o Želenický vrch. Další ložisko – bentonitu – leží jižně od Liběšic. Otvírka dalších lomů se aktuálně nepředpokládá.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Území krajiny, z valné části věnované zemědělské produkci, je v duchu této priority doplněno o územní systém ekologické stability a další „ozdravná" opatření – zejména jde o vymezení smíšených ploch krajinných a o návrh interakčních prvků. Zábory ZPF se minimalizují, přesto jsou nezbytné – jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole odůvodnění.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Želenice nejsou zahrnuty do žádné rozvojové oblasti.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Želenice jsou zahrnuty do rozvojové osy vymezené v PÚR OS7 Ústí nad Labem–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–Hranice ČR/Německo (Nürnberg). Úkoly s tím spojené jsou komentovány u kapitoly č. 2.3 ZÚR ÚK – viz dále. Zde formulované parametry progresivního vývoje území se na území Želenic nepředpokládají.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociální rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Želenice jsou součástí specifické oblasti PÚR SO5 – Specifická oblast Mostecko. Úkoly z toho plynoucí jsou uvedeny a komentovány v kapitole č. 3.1 ZÚR ÚK. Územní plán se při zachování kvalit přírodních hodnot soustřeďuje především na sociální rozvoj.

> (18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Želenice mají kvalitní polohu na dopravní síti mezi velkými městy, rozhodně nenáležejí do takových problémových částí kraje, jichž se tato priorita týká. Želenice mají dvě svébytná sídla, jimž sociální segregace nehrozí.

> **Dopravní a technická infrastruktura**
>
> (19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Želenic se týká trasa silnice I/13, která je zde stabilizovaná, čtyřpruhová, nevyžaduje podstatné zásahy. Žádnou stavbu zde ŘSD neplánují. Územím obce také prochází železniční trať, pro její optimalizaci je vymezen koridor VPS.

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

Pro eliminaci dopadů z trasy silnice I/13 – která je vůči sídlu Želenice ve vyvýšené poloze – se navrhují protihluková opatření navazující na už realizovaná. Další trasou je železnice – většina zastavitelných ploch je v dostatečné vzdálenosti, některé, jež leží v ochranném pásmu, jsou využitelné podmíněně, za podmínky splnění hygienických požadavků.

> (20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Krajské město je z Želenic dobře dostupné jak silniční, tak železniční dopravou, jejíž optimalizace může parametry dopravní obsluhy zlepšit.

> (21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

Tato priorita se Želenic netýká.

> (22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Tato priorita se Želenic netýká.

> (23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Tato priorita se Želenic netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Tato priorita se Želenic netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Tato priorita se Želenic netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Tato priorita se Želenic netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Tato priorita se Želenic netýká. Kapacitní trasy přenosu elektrické energie přes území obce neprocházejí.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Tato priorita se Želenic netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Obnovitelné elektrické zdroje se připouštějí v zastavěném území na budovách, v krajině se vylučují.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Želenice jsou napojeny na vodárenskou soustavu (zdroj Přísečnice). Problematika není předmětem řešení územního plánu.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Želenice mají čistírnu odpadních, do níž jsou svedeny odpadní vody i z Liběšic, ČOV má dostatečnou plochu pro případnou intenzifikaci spojenou s nárůstem počtu obyvatel.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematika spojů a telekomunikací nemá v Želenicích územní dopad, žádné plochy pro tuto funkci se nevymezují. Stávající vysílače mají jen bodový charakter – vyznačeny jsou v koordinačním výkresu.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kriteria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Územní plán neřeší zde jmenované záměry na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, který my měl územní dopad a vliv na přírodní hodnoty.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Územní plán řeší problematiku využití území s ohledem na oba sídelní útvary v rámci obce, které mají specifické charakteristiky a specifické rozvojové možnosti.

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

Na území Želenic se nevymezují tak rozsáhlé a funkčně a časově provázané záměry, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Tato priorita se Želenic netýká.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Tato priorita se Želenic netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Na území Želenic nejsou takové významné projekty obsaženy.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Územní plán síť turistických a cyklistických tras neřeší. Respektují se ty stávající – jak turistická, tak dvě cyklistické. Oborový materiál pro ORP Most navrhuje i některé další trasy, pro něž ale zatím nejsou v území podmínky (neexistence účelových cest v předmětném místě).

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Tato priorita se Želenic netýká.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se územní plán nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Želenice neleží v oblasti kraje, kde by byly naznačené atributy aktuální.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Ochrana hodnot je frekventované téma v mnoha dalších cílech, úkolech a prioritách. Územní plán se snaží k nim chovat rozumně, chránit je, nenavrhovat aktivity, vedoucí k jejich narušení.

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

Pro tuto problematiku územní plán nevymezuje žádnou speciální plochu. Regulativy ploch umožňují umístění potřebných zařízení občanské vybavenosti pro zmíněnou problematiku.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Tento přístup je spíše potřebný z hlediska projednávání požadavků a záměrů na úrovni obce, tedy v jakési předfázi, např. na úrovni strategie, která se poté promítne do zadání územního plánu jako dokumentu, který tuto strategii promítne do územních podmínek. Samotné pořízení územního plánu má pak standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je také účast veřejnosti.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Tyto zájmy nebyly v zadání formulovány, nejsou předmětem územního plánu.

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

Opět jde o tematiku pojednanou už v jiných prioritách výše. Krajinou se zmíněnými možnými dopady se územní plán zaobírá. Havarijní situace z provozu dopravní a technické infrastruktury jsou jistě možné, ale nepředvídatelné, územní plán je neanticipuje.

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

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita. Vsakování je řešeno legislativou a koncepčně i v územním plánu.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvlášť zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita č. 26. Zastavitelné plochy se v záplavovém území nevymezují. Plocha Z.9 je určena pro venkovní sportoviště, pro extenzivní využití, nebude zastavěna budovami ani oplocena. Je rozšířením stávajících sportovních areálů a naplňuje veřejnou potřebu ploch pro rekreační a sportovní vyžití obyvatel. Plocha je zcela prostupní, nebude překážkou při případném rozlivu ani nebude ohrožen majetek. Lze ji klasifikovat jako výjimečný případ plochy v záplavovém území.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn, obec má platný územní plán, modifikovaný jeho změnou, a pořizuje se tento nový.

1.2 Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Přírodní hodnoty na úrovni kraje jsou na území obce Želenic zastoupeny vrchem Bořeň, který je vyhlášen jako evropsky významná lokalita a současně je národní přírodní rezervací. Obecně chráněnými územími jsou pak plochy systému ekologické stability regionální úrovně a dvě chráněná ložisková území (znělec a bentonit). Přírodní hodnotou jsou také oblasti s kvalitní zemědělskou půdou.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).

Ústecký kraj je zde viděn prizmatem těžby, energetiky a dalších zátěží pro krajinu a přírodní hodnoty. Želenice nebyly postiženy tímto plošným zásahem do sídel a krajiny. Určitým zásahem do hodnot krajiny je provozovaná těžba znělce. Jinak jsou výše jmenované přírodní hodnoty stabilizované, územním plánem respektované.

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Území Želenic se úkol netýká.

(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastační důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

Na území obce probíhá těžba znělce na Želenickém vrchu, jiné otvírky ložisek se nenavrhují.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

Stávající využívaná i dosud nevyužívaná ložiska jsou územně stabilizovaná.

(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

Jde o parametry spíše dobývacích plánů než plánu územního, který stabilizuje plochy současné těžby.

(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.

Území Želenic se úkol prakticky netýká, CHLÚ hnědého uhlí se na území obce nevykytuje, jen tudy probíhá hranice ÚEL.

> (7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).

Území Želenic se úkol netýká.

> (8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.

Území Želenic se úkol netýká.

> (9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

Území se stanovenou ochranou krajiny a přírody zasahuje do území Želenic jen zcela marginálně. Plošně důležitější jsou plochy mimo ně. Například jde o nivu řeky Bíliny, o migrační koridory severně od Želenic s cennou krajinnou strukturou apod. Územní plán maximálně tyto krajinné partie chrání a nezasahuje do nich.

> (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

Skladebné části ÚSES nadmístního významu jsou vymezeny tak, že nejsou v konfliktu s žádnými záměry, které by ohrozily jejich ekologickou stabilitu.

> (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).

Územní plán zohledňuje využívání zemědělských území. Zábory kvalitních půd jsou minimální – viz vyhodnocení v samostatné kapitole.

Civilizační hodnoty nadmístního významu zde reprezentují především samotná sídla a jejich hierarchické vazby na sebe navzájem a na sídla okolní (např. Braňany), včetně nadřazených sídel (Most, Bílina, Teplice). Civilizačními hodnotami jsou také významné trasy dopravní infrastruktury (silnice I/13, železnice).

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> (12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

Třebaže jsou Želenice začleněny do rozvojové osy OS7 a do specifické oblasti SO5, přesto je možné je spíše považovat za obec stabilizovanou s přirozenou mírou rozvoje. Žádný boom aktivit vázaných na trasu silnice I/13 se nepředpokládá.

(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

Na území Želenic se nevyskytují v územním plánu takovéto „zásadní" investice.

(14 Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

Území Želenic se úkol netýká.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

Sídelní struktura obce, resp. obou jejich sídel, je stabilní.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.

Území Želenic se úkol netýká.

(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

Územní plán nezakládá ve volné krajině žádné nové výrobní plochy.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

Území Želenic se úkol netýká. Rekreace v krajině bude mít spíše extenzivní formy.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Území Želenic se úkol netýká.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL).

Územím obce prochází jen trasa VTL plynovodu. Nové trasy se v území nenavrhují.

(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

Návrh územního plánu obsahuje ochranná opatření tohoto typu jen v poměrně limitovaném rozsahu. Jde jak o interakční prvky v krajině, tak o protipovodňové opatření v souvislosti s plochou Z.16.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).

Trasa I/13 je na území Želenic stabilizovaná, pro železniční trať je vymezen koridor pro její optimalizaci.

(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín – státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

Území Želenic se úkol netýká.

(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.

Území Želenic se úkol netýká.

Kulturní hodnoty nadmístního významu zde reprezentují především nemovité kulturní památky – kostel sv. Václava a fara v Želenicích a jedna usedlost v Želenicích a jedna v Liběšicích. Vyskytují se i archeologická naleziště. Za kulturní hodnotu podle ZÚR lze považovat také typické obzorové linie modelované širokým údolím Bíliny a kuželovitými kopci rámujícími panorama.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

Není známo nic o tom, že by se takové chráněné území navrhovalo vyhlásit na území Želenic.

> (26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

Stavby či areály tohoto typu nejsou na území obce zaznamenány.

> (27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Ku krajině přistupuje územní plán velmi pozorně a uvážlivě. Nenavrhuje se nic, co by ji podstatně narušovalo. Žádný z navrhovaných záměrů do hodnot krajiny výrazně nezasahuje. Je paradoxní, že všechny významné vyhlídkové body, z nichž jsou Želenice přehledně viditelné (Bořeň, Zlatník, Ovčí vrch), se nacházejí za hranicemi obce.

> (28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech, které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

Želenice nespadají do zde definovaných oblastí, které by měly plnit tyto cíle.

> (29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

Území Želenic se úkol netýká, resp. v územním plánu není nijak řešen.

> (30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

Nadmístní rozvojové záměry se v územním plánu nevyskytují. Krajinné hodnoty jsou zohledněny i při vymezování záměrů lokálního charakteru.

> (31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Území Želenic se úkol netýká.

1.3 Koncepce sídelní struktury

Není stanovena.

2/ Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os

V kapitole 2.3 Rozvojové osy PÚR je vymezena OS7 – rozvojová osa Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg), do níž jsou Želenice začleněny.

Důvod vymezení uvádějí ZÚR ÚK takto:

Rozvojová osa zahrnuje silně urbanizovaný prostor s centry osídlení Klášterec nad Ohří, Kadaň, Chomutov, Most, Litvínov a váže se k páteřním dopravním tahům Ústeckého kraje (silnice I/13, železnice č. 140, 130, 131), která zajišťují propojení Ústeckého kraje a Karlovarského kraje. Osa posiluje rozvojové předpoklady v rozvojových oblastech OB6, NOB5, a má pozitivní vliv na specifické oblasti SOB5 (vč. NSOB2) a NSOB4.

Na osu se váže celá řada požadavků na změny území – týká se přestavby dopravní a technické infrastruktury, urbanistického rozvoje sídel, soustředění povrchové těžby hnědého uhlí a asanací prostorů po ukončení těžby aj.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.

Tímto územním plánem bude nahrazena dosud platná územně plánovací dokumentace z roku 2009. V návrhu územního plánu jsou většinou obsaženy zastavitelné plochy v rozsahu, který nevyžaduje zpřesnění územními studiemi nebo regulačními plány. Výjimkou je největší zastavitelná plocha Z.5, pro niž se povinnost zpracování územní studie stanovuje.

> (2) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména přestavba a dostavba silnice I/13 v úsecích – obchvat Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří – Chomutov, Třebušice – Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131).

Úsek silnice I/13 je na území Želenic už stabilizován, žádnou novou stavbu (úpravu) ŘSD aktuálně nepřipravuje (s výjimkou zřízení protihlukové stěny v části průběhu trasy – je vymezena jako veřejně prospěšná stavba). Pro optimalizaci železniční trati je v ZÚR vymezen koridor „DD3", jde současně o veřejně prospěšnou stavbu. Takto je po zpřesnění zapracován i do územního plánu.

> (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.

Na území obce se možná vyskytují některé plochy nevyužité zcela plně, ale rozhodně je nelze považovat za plochy typu brownfield. Územní plán nastavuje v regulativech dostatečné podmínky pro další rozvoj těchto ploch.

> (4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení a pod).

Tato problematika se obce týká jen okrajově. Do západní části území zasahuje ÚEL4, nepředpokládá se zde otvírka těžby. Na základě stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování je hranice ÚEL zapracována do hlavního výkresu.

> (5) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozy těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout zřetelného zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomů Libouš, ČSA, Vršany, Bílina, revitalizace toku Bíliny, revitalizace opuštěných areálů typu brownfield).

Želenice nejsou v přímém kontaktu s provozy těžby uhlí.

(6) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Ochrana přírodních i kulturních hodnot je základním požadavkem na komplexní řešení územního plánu. A o to i tento územní plán usiluje.

(7) Vytvořit územní předpoklady pro obnovu lázeňských funkcí v Bílině.

Území Želenic se úkol netýká.

(8) Koordinovat územní rozvoj na území rozvojové osy s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.

Území Želenic se úkol netýká.

3/ Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení specifických oblastí nadmístního významu

V kapitole 3.1 ZÚR ÚK vymezují specifickou oblast PÚR SO5 – Specifická oblast Mostecko, do níž jsou začleněny i Želenice.

ZÚR v odůvodnění uvádějí:

ZÚR ÚK v souladu s požadavky návrhu PÚR 2008 zpřesňují vymezení SOB5 na územích ORP Most a Bílina a v jižní části ORP Litvínov. Jedná se o strukturálně postiženou oblast, s vážnými ekonomickými a sociálními problémy, jednostranně orientovanou na těžbu uhlí, energetiku a chemický průmysl. Rozsah území devastovaných těžbou hnědého uhlí i zasažených vlivy těžké průmyslové výroby je značný.

Specifická oblast vyžaduje soustavnou pozornost a podporu zaměřenou na revitalizaci krajiny a přírody, zlepšení podmínek životního prostředí a podporu lidských zdrojů.

ZÚR ÚK ukládají úkoly, které v územně plánovací činnosti zajistí podmínky pro řešení sociálně ekonomických problémů environmentálních problémů spojených převážně s těžbou uhlí, energetickou výrobou a těžkým průmyslem.

V této souvislosti ZÚR ÚK respektují ÚEL těžby hnědého uhlí stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č.444/1991 – převzaté bez věcné změny z 2. ZaD ÚP VÚC SHP, včetně usnesení vlády ČR č.1176/2008, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím. ZÚR ÚK nenavrhuje u ostatních nerostných surovin nové těžební plochy nadmístního významu.

Respektování ÚEL je po stránce územního plánování tím řešením, které využívá významných zdrojů energetických nerostných surovin, které se v území nacházejí v souladu s respektováním mezí únosnosti území, tj. dosahování vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území (ÚEL zachovávají dlouhodobou perspektivu těžby v lomech, Libouš, Vršany a Bílina, limitují perspektivu těžby v lomu ČSA).

ZÚR ÚK ukládají řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí zaměřené na asanaci, revitalizaci a resocializaci postižených území, formou obnovy historické dopravní sítě, technické infrastruktury, vytváření záchytných bodů pro obsluhu a využití území, pro vznik vodních ploch a ploch zeleně vhodných pro rekreaci, dále pro zemědělské využití území, posílení ekologické stability území a pro zajištění ochrany a zachování biodiverzity.

Pozornost je též věnována územím postiženým imisemi energetických a průmyslových zařízení, včetně nutnosti pokračování další péče a obnovy imisemi silně poškozených lesních porostů Krušných hor, které jsou součástí SOB5.

Z hlediska širších vztahů je pro SOB5 komplikujícím faktorem její přímá návaznost na specifickou oblast SOB6 Krušné hory, která je charakteristická socioekonomickými a environmentálními problémy. Naopak SOB5 vykazuje příznivý vztah k rozvojové ose OS7 vymezené v PÚR 2008 a k rozvojové ose nadmístního významu NOS3 vymezené v ZÚR ÚK.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Posilovat všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – hospodářský rozvoj, sociální soudržnost, životní prostředí.

Územní plán řeší komplexně celé území obce, všechny plochy se všemi procesy, které se v nich odehrávají. Zabývá se všemi třemi pilíři udržitelného rozvoje.

(2) Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů územními studiemi a regulačními plány.

Želenice mají platný územní plán, pořizuje se tento nový. Problémy v nich řešené nemají takové rozměry, aby vyžadovaly podrobnější dokumentaci studií nebo regulačního plánu. Výjimkou je jediná plocha, a to Z.5, která vzhledem ke své velikosti studii vyžaduje.

(3) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození, a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Územní plán poměrně uměřeně vymezuje zastavitelné plochy, zejména pro bydlení. Nenavrhuje žádné aktivity, které by přesahovaly meze únosnosti území.

(4) Řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení apod).

Želenice nebyly postiženy těžbou uhlí na svém území, úkol se jich netýká.

(5) Vytvářet územní předpoklady pro průběžnou rekultivaci a revitalizaci krajiny poškozené těžbou hnědého uhlí a průmyslovou výrobou, dosáhnout v dohledném časovém horizontu zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení krajiny, zahrnující vznik souvislých ploch zeleně s rekreační funkcí, včetně ploch vyčleněných pro ochranu a zachování biodiverzity.

Hned za hranicemi obce jsou rekultivační a revitalizační zásahy v krajině aktuální, krajiny samotných Želenic se to netýká.

(6) Vytvářet územní podmínky pro obnovu vodního režimu krajiny poškozené těžbou hnědého uhlí a průmyslovou výrobou, obnovu jejího dopravního systému a pro polyfunkční využití území (vodní hospodářství, zemědělství, les, rekreace, sport, bydlení apod.) s ohledem na specifické podmínky jednotlivých území.

Úkoly nejsou pro krajinu Želenic relevantní.

(7) S cílem obnovy kulturní krajiny a polyfunkčního využití území poškozeného těžbou hnědého uhlí a průmyslovou výrobou vytvářet územní podmínky pro vznik jezer ve zbytkových jamách povrchových uhelných lomů, velkých souvislých ploch zeleně s rekreační funkcí i specifických zemědělských ploch.

Úkoly nejsou pro krajinu Želenic relevantní.

(8) Vymezit a chránit před zastavěním plochy nezbytné pro vytvoření souvislých veřejně přístupných zelených pásů, vhodných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán důsledně zachovává lesní i mimolesní zeleň v krajině, částečně je využívána i pro rekreační aktivity. Prostupnost krajiny je zachována jak pro člověka, tak živočichy – bariérou jsou samozřejmě dvě nadmístní trasy dopravní infrastruktury, překonatelné jen v určitých místech.

(9) Obnovit přirozený tok řeky Bíliny v zatrubněném úseku při Ervěnickém koridoru a další úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené.

Tok Bíliny zde má přírodě blízkou podobu, i když v minulosti také byl tok regulován, zbaven místních malých meandrů. Dnes je stabilizovaný a tak jej pojímá i územní plán.

(10) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty specifické oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území, zvýšit prestiž specifické oblasti.

O ochraně hodnot přírodních i civilizačních bylo pojednáno už na jiných místech. Jde o vstupní kapitoly ve výrokové části a související odůvodnění. Hodnoty jsou zohledněny ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití a jsou tak vytvořeny podmínky pro jejich ochranu.

(11) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích v kontaktu s činnými lomy na hnědé uhlí: Horní Jiřetín – vč. části Černice, západní část Litvínova (lom ČSA), Braňany, Mariánské Radčice, Lom u Litvínova, Duchcov, Ledvice, Bílina (lom Bílina), Malé Březno – Vysoké Březno (lom Vršany).

Úkoly nejsou pro území Želenic relevantní.

(12) Zamezit extenzivnímu rozvoji palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, podporovat transformaci ekonomické struktury s odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb.

Úkoly nejsou pro území Želenic relevantní.

(13) Zaměřit se na revitalizaci opuštěných nebo nedostatečně využitých ploch a areálů průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typ brownfield) a upřednostnit využívání území brownfield před výstavbou na volných plochách.

Plochy typu brownfield se na území obce nevyskytují.

(14) Vytvářet územní předpoklady pro obnovu provozu a atraktivity lázní Bílina.

Úkol se Želenic netýká.

(15) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje ve specifické oblasti vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Úkol se Želenic netýká. Nejsou zde vymezena omezení, která by limitovala územní rozvoj obce – který je ale poměrně umírněný.

(16) Zajistit zlepšení vnitřních a vnějších silničních i železničních dopravních vztahů oblasti zejména s důrazem na dosažitelnost Teplic, Ústí nad Labem, Chomutova s pokračováním na území Saska.

Všechna zde jmenovaná centra osídlení jsou ze Želenic dobře dostupná silniční a železniční dopravou. Zlepšení může poskytnout optimalizace železniční trati.

(17) Územně chránit vybranou variantu vedení koridoru silnice I/13 na území města Bílina.

Úkol se Želenic netýká.

(18) Vyhodnocovat vývoj v dílčích částech území a předcházet prohlubování nežádoucích rozdílů a vzniku problémových území ve specifické oblasti.

Želenice nenáležejí k problémovým územím ve specifické oblasti. Mají stabilizované a dobře využívané zastavěné území, vykazují zájem o další rozvoj, mají určitou nabídku pracovních míst a další dostupná v dobrých dojezdových vzdálenostech, dostupná je také potřebná občanská vybavenost atd.

(19) Vytvářet územní podmínky pro vhodné využití a kooperaci prostorů Průmyslových zón Triangle, Joseph a areálu elektrárny Počerady (EPOČ).

Úkol se Želenic netýká.

4/ Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory a akcelerační oblasti a, je-li to účelné, jejich zpřesnění

V kapitole 4.1 Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR v subkapitole 4.1.2 Železniční doprava v článku [74] ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy Ostrov – Chomutov – Most – Ústí nad Labem, v souladu s článkem (178) PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – DD3. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

> V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor – DD3, železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace.

Koridor už je v platném územním plánu obsažen a zpřesněn na pozemky dráhy. Takto je převzat a vymezen jako VPS i tímto územním plánem.

5/ Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití

Území Želenic se žádná plocha ani koridor netýkají.

6/ Vymezení ploch a koridorů regionálního územního systému ekologické stability a, je-li to účelné, zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability

Na území Želenic jsou vymezeny tyto skladebné části ÚSES:

- RBC21 Niva Bíliny / funkční
- RBC22 Bořeň / funkční
- RBK593 Libkovice – Niva Bíliny / k založení
- RBK.594 Niva Bíliny – Zlatník/ k založení – biokoridor leží mimo území Želenic, je zapracován v územním plánu Obrnic
- RBK595 Zlatník – Bořeň / funkční
- RBK596 Zlatník – Bořeň / k založení

Pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

> (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.

Přesně v duchu tohoto úkolu je pro ORP Most vypracován plán ÚSES (Ing. Aleš Friedrich). Ortofotomapa ukazuje, že v ZÚR vymezený koridor pro RBK584 nevyužívá v prostoru Želenic mimolesní zeleň, ale je trasován přes obhospodařovaná pole. Zpracovatel ÚSES Aleš Friedrich zde využil možnosti vymezení lokálního biocentra vloženého do regionálního biokoridoru tak, aby byl systém ÚSES funkční a zároveň bylo splněno vymezení podle ZÚR. Někdy je přenesení vymezovaných prvků z měřítka 1 : 200 000 do měřítka územního

plánu komplikovanější. Podle sdělení pracovníků krajského úřadu je v přípravě aktualizace ZÚR, které různé disproporce ve vymezení prvků ÚSES napravuje.

> (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.

Skladebné části ÚSES jsou vymezovány nad plochami, které – včetně příslušných regulativů – zajišťují územní podmínky pro ochranu těchto prvků ÚSES. Regulativy ploch a koridorů ÚSES jsou také stanoveny v kapitole Koncepce krajiny.

> (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

Zastavitelné plochy nejsou vymezovány v konfliktu s navrhovanými koridory pro ÚSES.

> (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

Navrhované prvky ÚSES nejsou významně dotčeny stávajícími stavbami dopravní a technické infrastruktury. Plochami a koridory ÚSES procházejí nanejvýše liniové trasy silnic III. třídy a účelové cesty, což nesnižuje ekologické, stabilizující funkce v krajině těchto prvků ÚSES.

> (5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou", která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy". V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezování ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principů projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.

Všechny zde požadované parametry jsou v návrhu ÚSES dodrženy.

> (6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezování ÚSES dle metodik.

Požadavky pro vymezení biocenter jsou dodrženy.

> (7) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezování skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

V kontaktu s těžbou znělce (Želenický vrch je zároveň vymezen jako CHLÚ) jsou některé prvky systému ekologické stability. Je zde vymezeno rozsáhlé lokální biocentrum LBC.10, které bude plnit svou funkci, i kdyby došlo k rozšíření těžby. CHLÚ v Liběšicích dotčeno není.

> (8) Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením části ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

(9) Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývaní. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

(10) Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících ÚPD obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Kontakt prvků ÚSES s těžbou už byl zmíněn v úkolu č. 7.

7/ Vymezení ploch pro těžbu

ZÚR ÚK nevymezují nové plochy pro otvírku těžby nerostných surovin. Na úseku těžby hnědého uhlí ZÚR ÚK respektují územně ekologické limity, stanovené jako nepřekročitelné hranice. Území Želenic se týká ÚEL4 – tato hranice mírně zasahuje na západě na území obce. Je respektována, uvedena v koordinačním výkresu a na základě požadavku ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování zakreslena i do hlavního výkresu.

8/ Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Želenice jsou začleněny do dvou krajinných celků: KC České středohoří – Lounské středohoří (6b) a KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14). Téměř celé území obce leží v KC 6b a KC 14 do území zasahuje jen výběžkem v západní části (v souvislosti s hranicí ÚEL, a marginálně při cihelně ve Zlatníkách).

<u>KC České středohoří – Lounské středohoří (6b)</u>

Stav krajiny je charakterizován takto: krajina výrazných, převážně odlesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí (průlomové údolí Bíliny), zemědělsky využívaná, s menšími sídly s koncentrovanou zástavbou.

Cílové kvality krajiny: krajina vysokých přírodních, krajinných a estetických hodnot.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) podporovat vhodné tradiční formy zemědělství (zejména ovocnářství, pastevectví) a obnovu lázeňství (město Bílina),

Formy zemědělství nemůže územní plán výrazně ovlivnit. Ovocnářství zde nemá disponibilní plochy, pastevectví se patrně místně využívá.

b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,

Územní plán neobsahuje žádný záměr, který by výrazně ovlivňoval (ve smyslu negativně) krajinný ráz. Krajina zůstává prakticky nedotčena. Určitým krokem k zachování krajinného rázu je zmenšení rozvojové lokality vymezené při silnici směrem do Braňan.

c) zamezit umísťování vizuálně výrazně působících vertikálních staveb nadmístního významu, zejména v pohledově exponovaných lokalitách (elektrické vedení, telekomunikační zařízení, větrné elektrárny apod.).

Žádnou takovou stavbu územní plán nenavrhuje, umísťování větrných elektráren vyloučil.

d) rekultivovat devastované plochy bývalých povrchových velkolomů a výsypek navazujícího území, které negativně ovlivňují krajinný celek.

Takové plochy na území obce nejsou.

KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)

Charakteristika stavu krajiny: krajina severočeských podkrušnohorských sníženin – pánví, lokálně s izolovanými vrcholy třetihorních vulkanitů, s navazující krajinou souvisle urbanizovaných ploch sídel a průmyslových areálů, krajina v závislosti na probíhajících rekultivačních a revitalizačních opatřeních postupně začleňovaná do krajinného celku Severočeských nížin a pánví, jejíž současný územní rozsah vyvolaný antropogenními zásahy je pokládán za maximální.

Cílové kvality krajiny: krajina směřující k obnově ekologické rovnováhy a vytvoření nové krajinné struktury po devastaci velkoplošnou povrchovou těžbou hnědého uhlí a překročení mezí únosnosti území energetickou a průmyslovou výrobou.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty – jednotlivé lokality vulkanických vrchů, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,

Krajinný celek do území Želenic sahá jen po plochách zemědělských – polích. Jmenované hodnoty se tam nevyskytují.

b) respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR č. 331/1991, č. 444/1991 a č. 827/2015, jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,

Výběžek KC na území Želenic podstatně koresponduje s hranicí ÚEL, která do území také zasahuje. Předpokládá se, že bude dodržena, že těžba na území obce nikdy nedojde.

c) postupně realizovat rekultivační a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,

Tyto úkoly se území Želenic netýkají.

d) realizovat nápravná opatření směřující k celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provádět revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v důsledku těžby surovin a energetické a průmyslové výroby.

9 / Vymezení veřejně prospěšných staveb v rámci zpřesněných ploch a koridorů vymezených v politické územního rozvoje a přebírané vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace z územního rozvojového plánu a, je-li to účelné, jejich zpřesnění

Z PÚR je zde uveden koridor železniční tratě č. 140 a č. 130, Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, určený k optimalizaci trati. Má označení DD3, je do územního plánu jako VPS zapracován.

10 / Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace

Želenic se zde týkají opatření, která už byla zmíněna výše v příslušné kapitole. Do územního plánu jsou zapracována:

- RBK593, RBK596 (RBK594 je řešen na území Obrnic)

11 / Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře

Jde o přehlednou rekapitulaci vztaženou k jednotlivým obcím kraje. Želenic se týkající ustanovení už byla pojednána výše v příslušných kapitolách.

12 / Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Žádná opatření se v ZÚR nestanovují.

13 / Vymezení plocha koridorů územních rezerv

Na území Želenic vymezeny nejsou.

14 / Stanovení pořadí provádění změn v území

Etapizace se území Želenic netýká.

15 / Vymezení akceleračních oblastí nadmístního významu, včetně určení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje

ZÚR ÚK akcelerační oblasti nevymezují.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Želenic je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Zastupitelstvo obce Želenice dne 10. 9. 2024 na svém 4. zasedání usnesením č. 4/13/2024 schválilo zadání územního plánu.

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

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

a1.1) Upřesnění požadavků na urbanistickou koncepci

- v ÚP je třeba vymezit zastavěné území podle § 58 stavebního zákona v souladu s aktuálním stavem území;

Zastavěné území je vymezeno podle § 116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Je vymezeno v textové i grafické části územního plánu.

- je třeba vymezit stabilizované (tj. stávající) plochy v zastavěném území beze změny způsobu jejich využití, způsob využití je zde třeba vyznačit podle aktuálního stavu, současně opravit zjevné chyby ve stanovení funkčního využití ploch dle dosud platné ÚPD obce;

Územní plán vymezuje stavové plochy (stávající způsob využití) v souladu s § 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

- z dosud platné ÚPD obce převzít vymezené zastavitelné plochy, u kterých trvají záměry vlastníků pozemků a obce na jejich využití;

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy z územního plánu dosud platného, některé upravuje, nové přidává podle požadavků zadání.

- prověřit možnost vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby dle podnětů a požadavků jednotlivých vlastníků pozemků a staveb a záměrů obce (dle podkladů předaných obcí);

Požadavky byly prověřeny a následně ty akceptované vymezeny jako zastavitelné plochy.

- nové zastavitelné plochy budou v ÚP vymezeny vesměs vně zastavěného území, plochy změny způsobu využití v zastavěném území budou v ÚP vymezeny jako plochy přestavby;

Vazba mezi zastavěným územím a polohou zastavitelných ploch a ploch přestavby není nikde definována a ani nejde o kontrolovaný jev v rámci jednotného standardu. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z.10 a Z.11 v zastavěném území. Tyto plochy ale nemají atributy ploch přestavby, které jsou definovány v § 12 písm. k) stavebního zákona jako plochy určené k vytvoření zcela nového charakteru území (a to se zde neděje, naopak se charakter zachovává) nebo k obnově znehodnoceného nebo zanedbaného území (což také není tento případ).

- vytvořit kvalitní podmínky pro venkovské bydlení s ohledem na místní podmínky, tj. blízkost železnice a komunikace I. třídy, vysoký podíl zemědělských monokultur v blízké krajině;

Územní plán respektuje územní podmínky dané zastavěným územím sídel a nezastavěným územím krajiny. Podmínky pro bydlení jsou dány vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativy. Krajina je doplněna územním systémem ekologické stability a interakčními prvky.

- vymezit nové rozvojové plochy a definovat podmínky výstavby v podrobnosti regulačního plánu (tento požadavek vyplývá z usnesení Zastupitelstva obce Želenice;

Regulační plán má dva základní úkoly, které má naplnit jak v textové, tak grafické části dokumentace, a to je vymezení a využití pozemků a umístění a prostorové uspořádání staveb. De facto by to znamenalo, že územní plán by pro každou zastavitelnou plochu měl obsahovat zastavovací studii, což není prakticky uskutečnitelné. Navíc některé z ploch (Z.1, Z.2) jsou v pokročilém stupni realizace staveb podle platného územního plánu a není už možné do jejich uspořádání zasahovat. Pro některé plochy se tedy alespoň ve verbální rovině stanovují podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Výjimkou budou v mezidobí povolené stavby, pro něž nelze zpětně požadavky prvků regulační plánu vymáhat.

- podporovat podnikatelské aktivity zejména ve vztahu k zemědělství a šetrné formy cestovního ruchu; pro rozvoj cestovního ruchu zajistit dostatečnou turistickou infrastrukturu;

Zemědělské areály jsou stabilizovány, a to včetně toho v západní části sídla Želenice, který územní plán navrhl k přestavbě na bydlení. Současný majitel o takovou konverzi nemá zájem, plochu využívá nadále pro hospodaření.

Podle obecných náhledů na cestovní ruch jde o dočasné cestování mimo obvyklé prostředí, bez výkonu výdělečné činnosti v cílovém místě, obvykle do jednoho roku, za účelem rekreace, poznání, obchodu či jiných nevýdělečných aktivit. Cestovní ruch má dopady na spotřebu služeb a zboží, má dopady na ekonomiku, životní prostředí i místní komunitu. Cestovní ruch není nosným tématem obce, takovéto aktivity na území obce neprobíhají, není zde možnost ubytování (jiná než v soukromí dle dohody). Nejsou zde ani turistické cíle, k nimž by aktivity cestovního ruchu směřovaly. Nicméně občanská vybavenost tohoto druhu může v plochách bydlení vzniknout. Speciální plochy občanského vybavení pro tento účel se nevymezují.

- chránit a respektovat nezastavěné území, dále chránit přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území obce;

O ochraně hodnot je pojednáno na jiném místě odůvodnění. Územní plán se generálně snaží „neškodit“, nenavrhovat žádné plochy a na ně se vážící aktivity, které by mohly jmenované hodnoty ohrožovat.

- navrhnout prostorové uspořádání území tak, že budou stanoveny výškové hladiny (maximální podlažnost) i maximální zastavitelnost jednotlivých ploch.

Základní parametry prostorového uspořádání zastavitelných ploch bydlení jsou v regulativech stanoveny.

a1.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1–7, poslední aktualizace nabyla účinnosti 1. 3. 2024 (dále jen „aPÚR ČR“) vyplývá pro obec Želenice povinnost respektovat:

- tzv. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v kapitole 2.2, čl. 14–31.
- zařazení obce Želenice do rozvojové osy „OS7 Rozvojová osa Ústí nad Labem – Chomutov-Karlovy Vary –Cheb-hranice ČR/Německo (-Bayreuth). Ze zařazení do této osy vyplývá pro územní plánování úkol vytvořit podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ostrovem a Chomutovem, v tomto úseku se nenachází obec Želenice.
- Zařazení obce do specifické oblasti – (73) SOB 5 Specifická oblast Mostecko. Důvodem vymezení je náprava strukturálního postižení ekonomiky, potřeba odstranit sociální, ekonomické a environmentální problémy spojené převážně s těžbou a realizace rekultivace a vhodné formy revitalizace území zasaženého těžbou. Úkolem pro územní plánování je vytvořit územní podmínky pro nutnou obnovu krajiny, vymezit a chránit před zastavěním plochy nezbytné pro vytvoření souvislých veřejně přístupných zelených pásů, vhodných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. Z kapitoly 4. Specifické oblasti aPÚR ČR vyplývá, že obec Želenice leží ve specifické oblasti SOB5 Specifická oblast

Mostecko. Při zpracování návrhu územního plánu Želenice budou respektovány úkoly pro územní plánování (a-d) vyplývající ze zařazení obce do specifické oblasti. Řešeného území se také týká bod (34) aPÚR ČR tj. v rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

- Zařazení obce do specifické oblasti – (75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Důvodem vymezení je potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody, potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky, potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu, zajištění účinného zadržení vody v krajině. Úkolem pro územní plánování je:
  - vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
  - vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
  - vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
  - vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
  - vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
  - pro řešení problematiky sucha, zejm. tak, jak je specifikováno výše využívat zejména územní studie krajiny.

Politika územního rozvoje České republiky v aktuálním znění (přibyly změny č. 9 a č. 8) je komentována z hlediska souladu územního plánu v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

a.1.3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro řešené území jsou platné Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, které nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011, ve znění 1., 2., 3., 4., 5. a 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Poslední aktualizace, nabyla účinnosti dne 29. 05. 2024 (dále jen aZÚR ÚK). Ze zásad územního rozvoje, resp. jednotlivých kapitol vyplývá pro územní plán obce Želenice povinnost respektovat tyto kapitoly:

Změna č. 10 ZÚR ÚK v etapě E1 převedla zásady územního rozvoje Ústeckého kraje do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Vedlo to k různým formálním úpravám (přejmenování a přeřazení kapitol, přejmenování specifických oblastí, prvků ÚSES atd.). Tyto úpravy nejsou v následujícím textu reflektovány, neboť základní text je citací zadání územního plánu a reakcí na ně. Soulad

s touto nadřazenou dokumentací v aktuálním platném znění po změně č. 10 E1 je uveden v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kapitola 1. STANOVENÍ PRORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Při zpracování návrhu územního plánu Želenice budou respektovány zejména tyto priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území:

- vytvářet nástroji územního plánování předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje (1),
- stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území (2),
- dosáhnout zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další) (3),
- pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem (4),
- nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy (5),
- revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou (6),
- územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava) (7),
- předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy (7a),
- v oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru (7b),
- vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům (8),
- nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015. Návrh ÚP bude z hlediska stanovených ÚEL4 vyhodnocen a ÚEL4 budou do zakresleny do hlavního výkresu ÚP (9),
- těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny,

snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a navazujících ÚPD obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody (10),

- podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu (11),
- využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území (12),
- v souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ) (13),
- zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. (14),
- ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území (15),
- ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině (16),
- ve stanovených specifických oblastech podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociální rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot (17),
- zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkční soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.) (19)
- zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy (20),
- zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR (27),
- územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru (31),
- ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků (33),

- vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území (34a)
- podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území (36),
- podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách (37),
- podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení (38).

Výše uvedené body vyplývající z aZÚR ÚK budou v návrhu ÚP respektovány a jejich splnění bude vyhodnoceno v návrhu územního plánu.

Je poněkud absurdní do zadání opisovat plné znění republikových priorit územního plánování, které stejně mezitím doznaly změn, staly se celostátními, některé byly přeformulovány atd., neboť byly vydány aktualizace č. 5 (platná od 19. 7. 2024) a č. 8 (platná od 31. 12. 2024).

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Zohledněny byly také aktualizace č. 6 (účinnost od 2. 4. 2026) a změny č. 10 E1 (účinnost od 10. 8. 2026).

Kapitola 2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHUJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ

Obec Želenice je zahrnuta do rozvojové osy OS7 – Rozvojová osa Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg).

Pro řešené území jsou stanoveny následující úkoly:

- podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány;
- podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména přestavba a dostavba silnice I/13 v úsecích – obchvat Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří – Chomutov, Třebušice – Most, Bílina, Kladrubská spojka, modernizace a optimalizace železničních tratí č. 130 a č.131);
- podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu;
- řešit územní souvislosti těžby hnědého uhlí při respektování ÚEL stanovených usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 (tj. asanace, rekultivace, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě, lokálně i osídlení apod.)
- chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kapitola 3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU MOSTECKO"

Obec spadá do **SOB5 – Specifická oblast Mostecko**, vymezené v PÚR 2008. Při zpracování návrhu územního plánu Želenice budou zohledněny všechny úkoly územního plánování uvedené pod body 1–19 v kapitole 3. 1. Specifické oblasti PÚR 2008 pro specifickou oblast „SOB5 – Specifická oblast Mostecko". V odůvodnění bude vyhodnoceno, jakým způsobem byly úkoly zpracovány. V případě, že se některý úkol dané obce netýká, bude tato skutečnost v odůvodnění rovněž uvedena.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kapitola č. 4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCHA KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

správním územím obce prochází zpřesněný koridor konvenční železniční dopravy **ŽD3, Koridor Cheb – Karlovy Vary – Chomutov – Most – Ústí nad Labem, podchycený v aPÚR ČR. V ZÚR ÚK je sledován jako VPS – i**, šířka koridoru je stanovena 250 m. V návrhu územního plánu Želenice projektant koridor zpřesní v součinnosti s dotčenými orgány tak, aby byla zajištěna územní koordinace.

V řešeném území je vymezena část regionálního biokoridoru **RBC 1324 Niva Bíliny** (funkční) a **RBC 1328 Bořeň** (funkční).

V řešeném území je dále vymezena část regionálního biokoridoru **RBK 584 Libkovice – Niva Bíliny** (k založení), **RBK 585 Niva Bíliny – Zlatník** (k založení), **RBK 586 Zlatník – Bořeň** (funkční/ k založení).

V rámci návrhu územního plánu budou zohledněny úkoly 1-10, které vyplývají ze ZÚR ÚK.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kapitola 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

ZÚR upřesňují v této kapitole územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a stanovují pro jednotlivé oblasti úkoly územního plánování 1-31. Tyto úkoly budou při zpracování návrhu územního plánu Želenice respektovány jejich uplatnění v ÚPD bude odůvodněno.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kapitola 6. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Území obce Želenice je součástí **KC České středohoří – Lounské středohoří (6b)**, cílovou kvalitou krajiny je krajina vysokých přírodních, krajinných a estetický hodnot. K dosažení cílových kvalit jsou stanoveny dílčí kroky a) – d). Při zpracování nového územního plánu budou tyto kroky zohledněny a vyhodnoceny.

Zároveň je obec součástí **KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)**. Cílovou kvalitou je krajina směřující k obnově ekologické rovnováhy a vytvoření nové krajinné struktury po devastaci velkoplošnou povrchovou těžbou hnědého uhlí a překročení mezí únosnosti území energetickou a průmyslovou výrobou. K dosažení cílové kvality jsou stanoveny dílčí kroky a)-d). Při zpracování návrhu nového územního plánu budou tyto kroky zohledněny a vyhodnoceny.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kapitola 7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ

ZÚR ÚK vymezují jako veřejně prospěšná opaření navrhovaná regionální biocentra a navrhované úseky nadregionálních a regionálních biokoridorů ÚSES k založení.

Seznam skladebných částí ÚSES, pro jejichž založení lze práva k pozemkům odejmout či omezit:

- RBK 584 Libkovice – Niva Bíliny,
- RBK 585 Niva Bíliny – Zlatník,
- RBK 586 Zlatník – Bořeň.

Při zpřesňování vymezení VPO jsou stanoveny tyto úkoly územního plánování:

- V ÚPD obcí zpřesňovat, při dodržení podmínek uvedených v kapitole 4. 7. ZÚR ÚK, vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit;
- Pozemky v chybějících částech biokoridorů či biocenter chránit před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnu znemožnily doplnění biocentra na požadovanou minimální výměru dle metodiky ÚSES či souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodiky ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro doplnění výměry biocentra či souvislé propojení biokoridorem existují.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Kap. č. 8 STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘIHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

Území obce Želenice je dotčeno následujícími jevy:

- i železniční tratě č. 130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace. Koridor je sledován jako VPS i. V rámci předmětného koridoru se připravuje stavba „Rekonstrukce traťového úseku Bílina (včetně – Most (mimo)". Stavba je v počáteční fázi přípravy a její realizace se předpokládá v letech 2028 – 2030.
- ÚEL 4 Plochy pro těžbu ÚEL 4 – vymezená plocha se těsně dotýká řešeného území ze západu, návrh ÚP bude z hlediska stanovených ÚEL4 vyhodnocen a ÚEL4 budou do zakresleny do hlavního výkresu ÚP
- OS7 Ústí nad Labem – Most – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – státní hranice ČR,
- SOB 5 – Specifická oblast Mostecko,
- KC České středohoří – Lounské středohoří (6b)
- KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)
- RBC 1324 Niva Bíliny funkční

- RBC 1328 Bořeň funkční
- RBK 584 Libkovice – Niva Bíliny funkční, k založení
- RBK 585 Niva Bíliny – Zlatník k založení
- RBK 586 Zlatník – Bořeň funkční, k založení

Prvky ÚSES budou vymezeny jako plochy a koridory, nebudou zahrnuty do územních rezerv. V případě prvků ÚSES, které jsou k založení, budou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Zde jde jen o rekapitulaci už výše uvedeného.

Soulad se ZÚR ÚK je komentován v kapitole d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

a.1.4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci

Při zpracování územního plánu Želenice budou dále respektovány ÚAP Ústeckého kraje – 5. úplná aktualizace byla projednána na zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje dne 1. 11. 2021 (usnesení 010/10Z/2021) a ÚAP ORP Most, resp. jejich pátá úplná aktualizace dokončená v roce 2020. Budou prověřeny a respektovány limity využití území, hodnoty území a záměry na provedení změn v území.

ÚAP Kraje

- - T/6 Problematika těžby hnědého uhlí v SOB5 Mostecko – úkol pro UPČ: respektovat limity těžby hnědého uhlí stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a 444/1991 a 827/2015 jako nepřekročitelnou hranici, za níž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím;
- - R/1 – R/4 lomy ČSA, Libouš, Vršany, Bílina, respektování Územně ekologických limitů (ÚEL) těžební činnosti, včasná příprava rekultivace a revitalizace území po ukončení těžby – včetně řešení problematiky bilance vod pro napájení zbytkových jam propojení jednotlivých vodních ploch do soustavy.

Územně analytické podklady kraje jsou zpracovány v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořízení zásad územního rozvoje.

ÚAP ORP Most

Hodnoty:

- Přírodní dominanta Želenický vrch,
- Maloplošné zvláště chráněné území NPR Bořeň, Natura 2000 – evropsky významná lokalita – Bořeň,
- regionální biocentrum RBC 1324, RBC 1328, regionální biokoridory RBK 584, RBK 585, RBK 586, lokální biocentrum, lokální biokoridor
- dále se na území nachází řada lokalit s výskytem chráněných a vzácných druhů rostlin a živočichů, jejichž výskyty jsou uvedeny a zakresleny v Nálezové databázi AOPK. Zásadní je niva řeky Bíliny a její břehy, zvláště pak lokalita Za mosty (výskytem zejména ZCHD ptáků a obojživelníků). Dále lokalita Pod Černým vrchem (hlaváček jarní, bělozářka liliovitá, koniklec luční český a další), a zejména svahy ovčího vrchu (Kaňkova) s JZ a J expozicí (hlaváček jarní, řada dalších xerotermních druhů rostlin, kudlanka nábožná, na specifických místech s rozvolněnou vegetací zjištěno rozmnožování okáče metlicového). Soustředěný výskyt cenných, a zvláště chráněných druhů rostlin je dále evidová i např. na svazích s JZ-J_JV expozicí nad železniční tratí (přibližně naproti sídlu Liběšice a dále níže po proudu Bíliny) a na Želenickém vrchu. Ochrana těchto lokalit představuje zásadní zájem ochrany přírody, jejich význam má minimálně regionální přesah.

- Želenice – areál venkovské usedlosti – Želenice čp. 43 a 74 (rejstřík č. dle ÚSKP 43391/5-437). Součástí usedlosti je dům, výměnek, brána s brankou, chlév a stodola. Dále se zde nachází kostel sv. Václava (rejstřík č. dle ÚSKP 10331/5-5526) a fara č.p. 27 (rejstřík č. dle ÚSKP 10332/5-5526).
- Liběšice – areál hospodářské usedlosti – Liběšice č.p. 1 (rejstřík č. dle ÚSKP 423114/5-438, součástí je dům, brána, výměněk, chlévy I a II.
- Urbanisticky významný kompoziční prvek – Želenice – historická struktura obce,
- Kulturně historická dominanta – Želenice, kaple,
- Technická dominanta – Želenický vrch – lom, Cihelna Zlatníky.

Všechny zde jmenované hodnoty jsou respektovány a pokud byly součástí dat ÚAP, pak jsou zaneseny do koordinačního výkresu.

Limity:

- Do správního území obce Želenice okrajově zasahuje na p.p.č. 447/1 v k.ú. Liběšice u Želenic Národní přírodní rezervace (NPR) Bořeň,. Vymezení NPR se překrývá s vymezením evropsky významné lokality (EVL) Bořeň,
- ochranné pásmo přír. léčivého zdroje a zdroje min. vod II. stupně – Bílina,
- dobývací prostor Braňany II č. 60146 a Želenice č. 60284, sesuvné území – Želenice č. 4224, č. 4225, č. 4227, č. 5603, Chouč č. 4241, č. 4251, Bílina č. 4257, výhradní bilancované ložisko nerostných surovin Liběšice č. 310810000, Želenice č. 321400000, CHLÚ Braňany-Černý Vrch č. 10630000, Liběšice č. 10810000, Želenice I č. 21400000 (viz. https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).
- aktivní zóna záplavového území, záplavové území s periodicitou 5, 20 a 100let, sesuvné území, poddolované území. Nově bylo opatřením obecné povahy (č.j. MUBI 7302/2024 dne 14. 2. 2024) stanoveno záplavové území pro vodní tok Liběšický potok, ř. km. 0,000 – 4, 230 včetně aktivní zóny a včetně omezující podmínky dle § 67 vodního zákona (při pořizování ÚPD lze připustit jen takové využití, které nemůže generovat významné povodňové škody; zastavitelné plochy vymezovat nelze). V platném ÚPD obce jsou vymezeny rozvojové plochy, které zasahují do stanoveného záplavového území vodního toku Bílina. Pokud tyto plochy ještě nebyly využity, budou z ÚP vyjmuty/zmenšeny tak, aby do ZÚ nezasahovaly.
- železniční trať Ústí nad Labem hlavní nádraží – Most, která je zařazena do kategorie dráhy celostátní (bude respektováno OP dráhy, v nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v OP dráhy budou zařazeny objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni PD bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech).
- silnice I/13

Všechny zde jmenované limity (a mnohé další) uvedené v datech ÚAP jsou zohledněny, registrovány a zobrazeny v koordinačním výkresu.

V platném ÚP jsou v záplavovém území vymezeny dvě plochy, které tento územní plán přebírá, Z.1 a Z.16. (Došlo ale patrně k novému vymezení záplavového území, neboť v platném územním plánu jsou obě plochy mimo toto území.) Plocha Z.1 se zmenšuje o část v záplavovém území, která se převádí do ploch zeleně ochranné. U plochy Z.16 se vymezuje veřejně prospěšná stavba protipovodňového opatření.

Problémy definované na základě rozboru udržitelného rozvoje území:

<u>Dopravní závady</u>

- ZE-D-1 – Průtah silnice I/13 zastavěným územím obce Želenice a částí obce Liběšice

Návrh řešení v ÚPD: projektant prověří návrh řešení dopravní závady a její zapracování jako VPS

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z.6 se navrhuje veřejně prospěšná stavba protihlukových opatření navazujících na ta, která už dnes v tomto prostoru existují.

- ZE-D-2 – Nepřehledná křižovatka na silnici I/13 a III/25314

Návrh řešení v ÚPD: projektant prověří návrh řešení dopravní závady a její zapracování jako VPS

Územní plán poskytuje dostatečné územní podmínky pro úpravu křižovatky, což lze řešit změnou organizace dopravy, doplněním svislého a vodorovného značení apod. Všechny pozemky jsou v majetku Ředitelství silnic a dálnic. Vymezovat veřejně prospěšnou stavbu je nadbytečné.

- ZE-D-4 – Průtah silnice II/256 zastavěným územím obce

Návrh objízdné trasy je již součástí platné ÚPD – projektant prověří vhodnost návrhu objízdné trasy, případně jej upraví

Návrh objízdné trasy (šlo o územní rezervu) byl změnou č. 1 územního plánu na žádost obce z ÚP vyjmut. Ani tento územní plán s obchvatem nepočítá.

Hygienické závady

- ZE-H-1 – Znečištění ovzduší a hluková zátěž ze silnice I/13

Návrh řešení v ÚPD: projektant prověří návrh opatření k eliminaci nepříznivých faktorů a jejich zapracování do ÚP jako VPS (např. protihluková opatření)

Protihlukové opatření v souvislosti s plochou Z.6 je navrženo.

- ZE-H-2 – Vysoká hluková zátěž ze železniční tratě

Návrh řešení v ÚPD: projektant prověří návrh opatření k eliminaci nepříznivých faktorů a jejich zapracování do ÚPD jako VPS (např. protihluková opatření).

Na pozemcích trati je vymezen koridor i jako veřejně prospěšná stavba pro optimalizaci trati. Dá se předpokládat, že součástí této veřejně prospěšné stavby bude i posouzení hlukových aj. dopadů provozu dráhy po její optimalizaci a budou přijata i příslušná opatření ke zmínění dopadů na zastavěné území obce.

- ZE-H-3 – Průtah silnice II/256 zastavěným územím obce

Návrh objízdné trasy je již součástí platné ÚPD – projektant prověří vhodnost návrhu objízdné trasy, případně jej upraví

Návrh objízdné trasy (šlo o územní rezervu) byl změnou č. 1 územního plánu na žádost obce z ÚP vyjmut. Ani tento územní plán s obchvatem nepočítá.

Problémy v oblasti rozvoje území

- V platné ÚPD jsou vymezené zastavitelné plochy v záplavovém území

Návrh řešení v ÚPD: projektant z platné ÚPD prověří nutnost vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území; v návrhu nového územního plánu budou zastavitelné plochy v záplavovém území vymezeny jen ve zcela výjimečných případech a nutnost jejich vymezení bude v návrhu řádně odůvodněna.

Bylo už komentováno výše.

Kromě výše uvedených požadavků, které vyplývají z nadřazené územně plánovací dokumentace, budou při návrhu prověřeny a následně vyhodnoceny následující požadavky na změny v území:

- V návrhu územního plánu rozvojové plochy vymezovat v návaznosti na zastavěné území a strukturu stávající zástavby,

Všechny zastavitelné plochy navazují na zastavěné území

- velikost rozvojových ploch vymezovat přiměřeně tak, aby nebyl brzděn rozvoj sídla, ale zároveň nedocházelo k nekoordinovanému využití území,

Územní plán de facto přebírá zastavitelné plochy z dosavadního územního plánu. Adice ploch je minimální. Jedna z ploch je dokonce zmenšena, ale nahrazena územní rezervou pro další potenciální rozvoj bydlení.

- v návrhu územního plánu prověřit možné mísení drobných podnikatelských aktivit typických pro venkov a funkcí bydlení a rekreace,
- prověřit možnosti umístění drobných provozoven v plochách bydlení, které však nesníží kvalitu bydlení v dané lokalitě,

Regulativy určitou směs funkcí umožňují.

- návrhu územního plánu stanovit základní podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) – toto použít také pro provozovny, doplňkové stavby, stavby související či stavby hospodářské a také stavby v nezastavěném území, které musí být v souladu s jeho charakterem.

Všechny tyto regulativy jsou do nějaké míry použity.

- návrh ÚP bude respektovat následující požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu:
  - návrh územního plánu v co největší míře koncipován tak, aby nedocházelo k ponechání zbytkových ploch ZPF bez možnosti jejich obhospodařování. V odůvodnění návrhu územního plánu bude provedeno vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF pro vymezené zastavitelné plochy dle metodiky (MMR a MŽP 2013);

Zbytkové plochy, neobhospodařovatelné enklávy, nejsou v návrhu ponechány. Zmíněná metodika je už neaktuální, není ve vyhodnocení použita.

  - při navrhování nových zastavitelných ploch budou upřednostněny lokality s nižší půdní bonitou. Pokud dojde k záboru půd I. a II. třídy ochrany bude v odůvodnění uveden převažující veřejný zájem na tomto záboru;

Prvotním kritériem vymezení zastavitelných ploch je urbanistická koncepce, logika rozvoje sídel, kompozice atd. Nicméně půdy I. a II. třídy ochrany jsou dotčeny jen jednou plochou, a to Z.16. Viz vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF v kapitole m).

  - k odnětí navrhovat jen nejnutnější plochu, při umisťování liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování a organizaci ZPF, co nejméně narušovat organizaci hydrologických a odtokových poměrů v území a síť zemědělských účelových komunikací;

Tak jest učiněno – viz vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF v kapitole m).

  - nepodporovat intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách (zamokřená stanoviště, vodní zdroje, ochranné zóny chráněných území);

Způsob hospodaření na zemědělských půdách územní plán neřeší.

  - nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny a udržet tak historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny.

Vegetační prvky v krajině se dokonce doplňují návrhem prvků ÚSES a interakčních prvků.

  - ÚPD bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude zpracováno podle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.

Návrh ploch a koridorů, které představují důsledky na pozemky ZPF musí být v souladu s §5 odst. 1 zákona odůvodněn. Důsledky na pozemky ZPF představuje využití jež není využitím podle §1 zákona. Zpracovatel musí dbát ochrany zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany podle §4 odst. 3 zákona. Pokud se v řešeném území nachází plochy rekultivací a budou zde vymezovány nějaké plochy změn, je nutné zohlednit, zda pozemky nepodléhají ochraně podle zákona č. 334/1992 Sb. podle platných rozhodnutích správních orgánů, vydaných v minulosti v souvislosti s těžbou. V tom případě je nutné takové pozemky taktéž vyhodnotit z hlediska záborů ZPF a toto v testové části vyhodnocení záboru ZPF uvést. Na pozemcích, kde je podle dříve vydaných rozhodnutí povinná konkrétní rekultivace, musí být plochy vymezeny tak, aby tyto rekultivace nebyly znemožněny.

Vše viz kapitolu m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

- dále budou prověřeny možnosti rozvoje rekreace zejména v nezastavěném území, budou dodrženy následující principy:
  - vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (pěší turistika, cyklo-turistika) a podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami. (PÚR, p. 22);
  - vytvářet cíle krátkých vycházek, programové náplně krajiny, alespoň v zázemí sídel;
  - prověřit možnost umístění příp. obnovy prvků drobné architektury (kříže, boží muka) pro zvýšení atraktivnosti volné krajiny v okolí obce, zvýšení prostupnosti krajiny pro krátkodobou rekreaci obyvatel.

Cestovní ruch už byl pojednán výše. Územní podmínky pro jeho (případný) rozvoj jsou dostatečné. Pokud jde o programovou náplň v krajině, pak je jistě nejvýznamnější návrh plochy změn v krajině K.1. Umisťování božích muk a křížů v krajině jistě není úkolem územního plánu.

- v rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny bude návrh územního plánu vycházet z „Plánu místního ÚSES pro ORP Most“ zpracovaného v 08/2022, zpracovatel – Aleš Fridrich. Případné změny v návrhu ÚSES budou odborně odůvodněny.

Zpracovatelem návrhu ÚSES pro tento územní plán je Ing. Aleš Fridrich. Stejně ale bylo nutné se od plánu ÚSES odchýlit kvůli vadnému vymezení nadmístních součástí ÚSES v ZÚR ÚK.

- nemovité kulturní památky budou podle povahy svého využití součástí ploch s rozdílným způsobem využití. Výčet nemovitých kulturních památek a způsob jejich ochrany bude součástí odůvodnění územního plánu, stejně jako informace o existenci archeologických nalezišť nacházejících se v řešeném území, o jejich ochraně související s případným záměrem na zásah do tohoto kulturního dědictví a vyplývající z památkového zákona. Doporučujeme zanesení památek (dále jen „KP“) do územního plánu ve formě přesného názvu a stručného popisu vč. památkových aj. hodnot. Koncepce rozvoje obce počítá s všestranným rozvojem území, přičemž kulturní památky jsou v tomto směru nepochybně určující. Zanesení KP doporučujeme též z hlediska budoucí stavební činnosti. Památkové ochrany nepožívá jen samotný objekt (např. socha), ale též jeho bezprostřední okolí. Koncept „prostředí kulturní památky“ je ukotven i v památkovém zákoně (§9 odst. 3). Vyplývá z něj, že bezprostřední okolí kulturní památky požívá stejné ochrany jako památka samotná. V principu je určující, aby stavební aj. činnost nevedla k pohledovému znehodnocení památky (v extrémním případu např. montovaná hala situovaná vedle kostela).

Nemovité kulturní památky jsou zapracovány do ploch s rozdílným způsobem využití, které vytvářejí územní podmínky pro ochranu památek. Jako hodnota, či limit ve využití území, jsou uvedeny v koordinačním výkresu a jmenovitě uvedeny i v textové části.

a.1.5) Požadavky občanů obce na změnu funkčního využití ploch. Projektant prověří možnost:

- Změny funkčního využití ppč. 35/21 a 35/28 v k.ú Liběšice u Želenic z ploch zeleně na plochy bydlení

Ve smyslu požadavku je vymezena zastavitelná plocha Z.10 pro bydlení všeobecné BU.

- Změny funkčního využití ppč. 45 v k.ú. Želenice u Mostu (plocha občanského vybavení a ppč. 1684/39 v k.ú. Želenice u Mostu (plocha veřejných prostranství) do ploch bydlení

Oba pozemky jsou v souladu se svým současným využitím zahrnuty v kontextu okolních ploch do stavových ploch bydlení všeobecného BU.

- Změny funkčního využití ppč. 370/6 v k.ú. Želenice u Mostu z ploch zeleně na plochu bydlení

Ve smyslu požadavku je vymezena zastavitelná plocha Z.4 pro bydlení všeobecné BU.

- Změny funkčního využití ppč. 965/67 v k.ú. Želenice u Mostu z ploch zahrady a sady na plochu bydlení
- Změny funkčního využití ppč. 965/18 a 965/61 v k.ú. Želenice u Mostu z ploch zahrady a sady na plochy bydlení.

Předmětné pozemky jsou součástí stávající plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ. Tomu odpovídá aktuální využití plochy. Jde o zahrady se stavbami zahradních domků, budovami bez čísla popisného i evidenčního. Celá tato plocha je situována v záplavovém území. Podle celostátní priority č. 26 (PÚR ČR) lze v záplavovém území vymezovat zastavitelné plochy jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. O takový případ zde nejde, plocha bydlení se nevymezuje. Plocha pro bydlení by i odporovala charakteru souvisejícího území.

- Změna funkčního využití st.p.č. 33 a ppč. 6/7 a 522/4 v k.ú Liběšice u Želenic z ploch vodních a zahrady a sady na plochy bydlení

Všechny pozemky jsou v souladu se svým současným využitím zahrnuty v kontextu okolních ploch do stavových ploch bydlení všeobecného BU.

- Změna funkčního využití ppč. 912/1 v k.ú. Želenice u Mostu z ploch výrobní a skladování a ploch vodních na plochy bydlení s možností umístění provozovny

Ve smyslu požadavku byla v návrhu územního plánu vymezena zastavitelná plocha Z.13 jako plocha smíšená obytná všeobecná SU. Po projednání návrhu územního plánu na základě stanovisek a připomínek byla plocha z návrhu územního plánu vyjmuta.

Zastavitelné plochy jsou podrobněji popsány v kapitole i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (…).

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

<u>Veřejná dopravní infrastruktura</u>

Řešeným územím prochází koridor konvenční železniční dopravy vedený v aPÚR ČR jako ŽD3, Koridor Cheb – Karlovy Vary – Chomutov – Most – Ústí nad Labem. V ZÚR ÚK je sledován jako VPS – i, šířka koridoru je stanovena 250 m. V platném územním plánu byl koridor zúžen do rozsahu stávajících ploch železnice.

V návrhu územního plánu projektant prověří dopravní závady identifikované v ÚAP:

- Průtah silnice I/13 zastavěným územím obce Želenice a částí obce Liběšice
- Nepřehledná křižovatka na silnici I/13 a III/25314
- Průtah silnice II/256 zastavěným územím obce

Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků aPÚR ČR, aZÚR a ÚAP nevyplývají požadavky na technickou infrastrukturu.

Řešení technické infrastruktury bude prověřeno z hlediska kapacity jednotlivých sítí.

Všechno zde zmíněné už bylo uvedeno výše.

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

- respektovat přírodní hodnoty území a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a rozvoj,

Přírodní hodnoty jsou respektovány – viz kapitola i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (…), odst. b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Pro ochranu hodnot jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a jejich regulativy a v koordinačním výkresu vyznačeny chráněná území jako hodnoty/limity.

- respektovat ochranu krajinného rázu – brát zřetel na umístění, výšku a charakter staveb, aby krajinný ráz nebyl stavbami nenávratně narušen,

Regulativy v plochách bydlení k tomuto cíli – zachování krajinného rázu – směřují.

- zajistit posílení ekologické stability území a ochranu přírody – koordinovat ÚSES a uspořádání krajiny s rozvojovými požadavky v území,

Územní plán obsahuje jak návrh rozvojových ploch, tak návrh systému ekologické stability. Oba systémy nejsou v konfliktu.

- stanovit podmínky pro využití krajiny,

Podmínky jsou stanoveny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití aplikovaných v krajině/nezastavěném území.

- v zemědělsky využívané části krajiny řešit:
  - vytvořit podmínky pro udržení a rozvoj její estetické hodnoty výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů
  - řešit zlepšení prostupnosti krajiny zejména s ohledem na její obsluhu a rekreační funkci
  - podpořit rozvoj polyfunkčního využívání krajiny

Estetické hodnoty krajiny se zachovávají především vyloučením výroben elektrické energie, které by právě tento rys krajiny podstatně narušily. Výsadba podél cest je koncepčně umožněna/vyžadována, ale není graficky vyjádřena – to by byl nadměrný detail územního plánu, navíc v situaci, kdy cestní síť v krajině není stabilizována katastrem nemovitostí. Prostupnost krajinou je důležité především ve vztahu obou sídel – reálná účelová cesta, navíc využitá jako cyklotrasa, existuje. Polyfunkční využití umožňují generálně regulativy všech ploch, zde je to ovšem signifikantní pro plochy smíšené krajinné všeobecné.

- podpořit zlepšování kvality vod a přirozeného stavu vodních toků a ploch

Územní plán nemá nástroje na vylepšování kvality vod – nicméně nenavrhuje žádné zastavitelné plochy, které by svými přípustnými aktivitami kvalitu vody ohrožovaly. Také se nezasahuje do vodních toků.

- podpořit rekreační využití krajiny (výletiště, lokální stezky, obnova cest, prostupnost krajiny apod.)

Účelové cesty jsou koncepčně součástí ploch vymezených v krajině. Vykazují velký nesoulad stavu vůči katastru nemovitostí.

- řešit protipovodňová opatření a revitalizaci toků,

Protipovodňová opatření se navrhují jen pro jednu zastavitelnou plochu. Revitalizace vodních toků není předmětem řešení územního plánu.

- navrhnout protierozní opatření, která zamezí vodní erozi a splachům půdy

Územní plán není nástrojem k návrhu konkrétních protierozních opatření (např. typ mezí, technologie hospodaření, směry orby, zatravňovací pásy). Zde se „jen" v plochách zemědělských umožňuje realizace protierozních opatření podle konkrétní potřeby. Dále se vymezuje systém ekologické stability a interakční prvky, které mohou v některých krajinných partiích plnit i tuto úlohu, a některé interakční prvky se právě pro tento účel navrhují.

- zajistit důslednou ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa a půd s I. a II. třídou ochrany ZPF

Pozemky s kvalitní půdou jsou dotčeny minimálně (viz vyhodnocení v samostatné kapitole), pozemky lesní nejsou dotčeny vůbec.

- prověřit vymezení ploch nezastavěného území, ve kterých bude z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umisťování konkrétních staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Jde o § 122 stavebního zákona č. 283/2024 Sb. Na území obce jsou vyloučeny výrobny elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

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

Vymezení ploch územních rezerv se nepředpokládá. V případě, že se objeví nutnost vymezení plochy územní rezervy, bude u této plochy specifikováno její budoucí využití.

Územní plán v reakci na zmenšení rozsahu zastavitelné plochy Z.5 recipročně vymezuje plochu územní rezervy R.1 určenou také pro bydlení.

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

Z nadřazené dokumentace, konkrétně z kapitoly 7) „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, vymezení asanačních území" ZÚR Ústeckého kraje pro zpracování návrhu ÚP Želenice vyplývá požadavek na vymezení těchto veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze právo k pozemkům odejmout nebo omezit:

Vymezení ploch a koridorů VPS:

i – železniční tratě č. 140 a č. 130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace, tento koridor správním územím obce Želenice, zpracovatel zohlední vedení koridoru „i" a uplatněné řešené bude v ÚPD odůvodněno.

Vymezení ploch a koridorů VPO:

- RBK 584 Libkovice – Niva Bíliny,
- RBK 585 Niva Bíliny – Zlatník,
- RBK 586 Zlatník – Bořeň.

Případné pozemky v chybějících částech biokoridorů a biocenter je třeba v návrhu nového územního plánu vymezit tak, aby byly chráněny před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily doplnění biocenter na požadovanou minimální výměru dle metodiky ÚSES.

Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vyplývající z nadřazené dokumentace jsou v územním plánu aplikovány. Také jsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby na základě požadavků tohoto zadání.

c) 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,

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání konkrétně nestanoví. Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu budou, po dohodě s obcí a pořizovatelem, vymezeny rozvojové plochy, jejichž využití pak bude podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Cílem vymezení takto podmíněných ploch, bude vyřešit především umístění dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách včetně stanovení urbanisticko-architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu. V případě, že již byly některé z těchto dokumentů zpracovány, bude v případě jejich aktuálnosti proveden odkaz na jejich využití.

Požadavek na zpracování regulačního plánu se neuplatňuje. Dohoda o parcelaci už není platným nástrojem v současné legislativě. Územní studie je požadována pro největší zastavitelnou plochu Z.5, jež dosahuje rozlohy 3,58 hektarů a je pro ni zejména nutno vymezit veřejné prostranství v rozloze požadované legislativou. To nelze učinit přímo v územním plánu, proto je stanovena povinnost zpracování studie.

d) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Pokud dotčený orgán nebo zastupitelstvo v odůvodněných případech nevznese požadavek na zpracování variantního řešení ÚP, zpracování variantního řešení nebude požadováno. Předpokládaný rozsah řešení a problematika řešení nevyžaduje varianty.

Variantní řešení není požadováno, nezpracovává se.

e) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh územního plánu bude zpracován v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě. Prostorová data se vedou v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální a referenčním Výškovém systému baltském – po vyrovnání. Vybrané části územně plánovací dokumentace budou zpracovány v jednotném standardu v souladu:
- s § 20a zák. č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- s § 21a a 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
- s vyhláškou č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území.

Zde jsou odkazy na už neplatnou legislativu.

ÚP bude obsahovat náležitosti stanovené v příloze č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon:

1. Textovou část – ve formě opatření obecné povahy
2. Grafickou část
   a) Výkres základního členění území 1 : 5 000
   b) Hlavní výkres 1 : 5 000
   c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

1. Textovou část
2. Grafickou část
   a) Koordinační výkres 1 : 5 000
   b) Výkres širších vztahů 1 : 50 000
   c) Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

V případě potřeby může územní plán obsahovat další výkresy a schémata – např. výkres prostorového uspořádání.

Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě na CD (nejlépe ve formátu *.pdf, textová část ve formátu *.docx).

Upravený návrh územního plánu bude podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a krajským úřadem odevzdán pro účely veřejného projednání (popř. opakovaného veřejného projednání) ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě na CD (nejlépe ve formátu *.pdf, textová část ve formátu *.docx).

Výsledný návrh územního plánu bude odevzdán ve čtyřech vyhotoveních, spolu s datovým nosičem, který bude obsahovat kompletní grafickou část ÚP ve vektorovém formátu (např. *.dgn, *.dwg, *.shp,…) i v rastrovém formátu (např. *.jpg, *.pdf,…) a dále textovou část ÚP ve formátu *.docx a *.pdf.

Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:

- Označení správního orgánu, který územní plán vydal,
- Datum nabytí účinnosti územního plánu,
- Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele
- Kolonku pro otisk úředního razítka.

Jde o irelevantní požadavky. Obsah územního plánu stanovuje legislativa, stejně tak vyhláška stanoví, jaké jsou požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu (příloha č. 10 k vyhlášce č. 14/2024 Sb.) a jaké jsou požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu (příloha č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.). Relevantní jsou naopak požadavky na počty tisků pro jednotlivé etapy projednání.

f) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na správním území obce Želenice se nachází území lokality NATURA 2000 a maloplošné NPR Bořeň.

Územím prochází prvky územního systému ekologické stability (lokální a regionální úroveň) a významný krajinný prvek ze zákona – vodní tok Bílina.

Ze stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje č.j. KUUK/043016/2024/ZPZ/Sik ze dne 14. 3. 2024 vyplývá, že Územní plán Želenice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a lze vyloučit významný vliv na EVL a ptačí oblasti (vztaženo k lokalitám v kompetenci KÚÚK). Ze samostatného stanoviska AOPK ze dne 12. 3. 2024 č.j. SR/0442/UL/2024-2 vyplývá, že u Návrhu zadání územního plánu Želenice lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Posouzení vlivů se nezpracovává.

Závěr

Návrh zadání ÚP Želenice byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 aplikovatelného na základě § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon projednán s dotčenými orgány, oprávněnými investory, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností. Na základě výsledků projednání byl návrh doplněn a upraven.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Ze stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje. odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. KUUK/043016/2024/ZPZ/Sik ze dne 14. 3. 2024 vyplývá, že územní plán Želenice **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Ze stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, regionálního pracoviště Správa CHKO České středohoří, č. j. SR/0442/UL/2024-2 ze dne 12. 3. 2024 vyplývá, že u návrhu zadání územního plánu Želenice **lze vyloučit významný vliv**, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem jako jeho povinná součást. Při vymezení se s odkazem na § 116 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území a typy pozemků, které se do něho zahrnují, vychází z posledního účinného územního plánu.

Celkově je vymezeno cca deset zastavěných území, přičemž plošně největší jsou území sídel Želenice (rozdělené tratí na dvě části) a Liběšice.

Datum uvádí, kdy bylo vymezení v návrhu ÚP dopracováno.

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

Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce je vlastně vyjádřením rozvojové strategie, kterou stanovují také jiné dokumenty, například strategický plán anebo jiná rozhodnutí obce.

Strategický plán rozvoje obce Želenice, včetně osady Liběšice, na období 2021–2027 byl zastupitelstvem obce schválen dne 19. května 2021. Materiál poskytuje podrobnou analytickou část, včetně shrnutí do SWOT analýzy. Následuje pak část návrhová, v níž je formulována tato základní vize:

Vizí budoucího rozvoje obcí Želenice a Liběšice je udržet stávající přirozený charakter sídelních celků pro další generace a zabezpečit harmonický rozvoj území s ohledem na udržitelný rozvoj, vytvářet pozitivní podmínky pro místní podnikání, dbát na zachování pohodového životního prostředí a sociální rovnováhu.

Navazuje pak definování tzv. misí (poslání, úkolů):

- *Na správním území obce Želenice budou vhodné podmínky pro lokální zaměstnanost a bude podporována lokální ekonomika.*
- *Správní území obce Želenice bude dovybaveno fungující občanskou infrastrukturou a službami.*
- *Na správním území obce Želenice bude fungovat spolkový život, na jehož podpoře budou aktivně spolupracovat i místní podnikatelé a spolky.*
- *Rozvoj správního území obce Želenice bude probíhat v souladu s principy udržitelného rozvoje.*

Strategie rozvoje obce nabízí širší pohled na rozvojové tendence obce, než může poskytnout územní plánování, které pro tyto strategie připravuje „jen" územní podmínky. V každém případě principy udržitelného rozvoje, tedy zájem o všechny tři jeho pilíře, jsou v územním plánu zohledněny (i když obec o této velikosti je nemůže plnohodnotně naplnit – k tomu musí dopomoci vazby na okolní obce a města).

Podle rozboru udržitelného rozvoje v ÚAP jsou Želenice jednou ze tří obcí v ORP Most, kde vychází vyhodnocení z hlediska vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území příznivě ve všech třech pilířích.

Sociální pilíř je rozvíjen zejména v oblasti bydlení. Dále obec poskytuje dobré podmínky pro individuální rekreaci (zejména v zahrádkářských osadách). V míře odpovídající velikosti obce je i vybavena základní občanskou vybaveností (především jde o sportovní aktivity, kulturní příležitosti apod.), v mnohém ale samozřejmě musí spoléhat na větší okolní sídla (Braňany, Most, Bílina).

Hospodářský pilíř je v územních podmínkách stabilizován, vymezené areály mají vnitřní rezervy pro intenzivnější využití. Určité nerušící aktivity jsou možné i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, jako jsou plochy smíšené obytné, či přímo obytné. Snahy o zvýšení zaměstnanosti v místě je možné uspokojit na stávajících plochách, nové se vymezují jen v uměřeném rozsahu.

Přírodní pilíř je pak především doplněn o územní systém ekologické stability a krajina je stabilizována do odpovídacích ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly zachovány podmínky pro jak hospodaření, tak pestrost v ekologickém slova smyslu.

Je třeba zdůraznit, že toto vše je obsaženo už v předchozím územním plánu, který byl doplněn jednou změnou. Obé zpracoval Ing. arch. Jan Hasík. Územní plán nabyl účinnosti v r. 2009 a změna v r. 2014. Územní plán byl pořízen v době platnosti předchozího stavebního zákona, v době, kdy ještě nebyly vydány zásady územního rozvoje ani pro území ORP systém ekologické stability atd. Nicméně všechny rozvojové koncepce (nemluvíme-li o nějakých detailech proluk apod.) jsou tímto územním plánem potvrzeny s výjimkou dvou.

Ochrana a rozvoj hodnot

Hodnoty kulturní, přírodní a civilizační jsou specifikovány v územně analytických podkladech, viz např. výkres hodnot (ale i limitů), a slouží jako podklad pro zpracování územního plánu. V územním plánu jsou pak zakresleny v koordinačním výkresu. Ochrana hodnot je vyjádřena v podmínkách využití ploch a v rozmístění a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (včetně zapracování skladebných částí ÚSES do územního plánu), jiné nástroje územní plán ani nemá. Zdrojem požadavků na ochranu a rozvoj hodnot jsou také zásady územního rozvoje (kde jsou definovány hodnoty krajského významu), jejich splnění je komentováno na jiném místě odůvodnění.

Některé z hodnot (zobrazitelné) jsou spolu s limity využití území uvedeny – jak už bylo řečeno – v koordinačním výkresu. Pro úplný přehled je nutno nahlédnout do ÚAP.

Přírodní hodnoty jsou zastoupeny evropsky významnou lokalitou NATURA 2000 Bořeň (CZ0420026), která ovšem na území obce zasahuje pouhými necelými 3 % své 65hektarové rozlohy. Předmětem ochrany jsou: kontinentální opadavé křoviny (40A0); panonské skalní trávníky (Stipo-Festucetalia pallentis) (6190); středoevropské silikátové sutě (8150); chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220); lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklích (9180). Bořeň je současně národní přírodní rezervací s četnými chráněnými rostlinami i živočichy.

Další přírodní hodnoty vyplývají ze samotných krajinných a přírodních podmínek, které jsou dobře popsány v literatuře – například Biogeografické členění České republiky (Culek a kol, Praha 1995). Želenice jsou zahrnuty do provincie středoevropských listnatých lesů, podprovincie hercynské, do bioregionu milešovského. Želenice leží až v západní části bioregionu, jež představuje jedno z klimaticky i bioticky nejextrémnějších území celé podprovincie, se suchým klimatem a řadou postglaciálních reliktů, s rozsáhlými skalními stepmi s kavyly. Za zmínku stojí dynamický reliéf a pestrá geologická stavba, a dále mimořádná niva Bíliny s mokřady a rákosinami a i další partie krajiny vyznačující se četnými plochami mimolesní zeleně.

Kulturní hodnoty představují především nemovité kulturní památky:

- Kostel sv. Václava, Želenice / kulturní památka rejst. č. ÚSKP 10331/5-5526 / Jednolodní kostel byl postaven na místě starší stavby 1847-8. Fasády člení plastická bosáž, okna lemují šambrány. Nezvyklé je shodné řešení západní a východní strany – až na hranolovou věž, která je pouze na východě. Kostel je krajinnou dominantou.

- Fara, Želenice č. p. 27 / kulturní památka rejst. č. ÚSKP 10332/5-5526 / Poměrně jednoduchá patrová fara, pocházející z doby kolem poloviny 19. století, má fasády členěné v přízemí pásovou bosáží, podlaží oddělují římsy. Hlavní vstup má plastické orámování, polovalbovou střechu kryjí tašky. Jde o výraznou součást návsi.
- Usedlost, Želenice č. p. 43 / kulturní památka rejst. č. ÚSKP 43391/5-437 / Zemědělská usedlost z první poloviny 19. století je součástí historické zástavby návsi, její hodnota však byla snížena nevhodnými stavebními úpravami – zejména výměnku čp. 74. Kromě dvou obytných budov ji tvoří dva hospodářské objekty.
- Usedlost, Liběšice č. p. 1 / kulturní památka rejst. č. ÚSKP 42314/5-438 / Zemědělská usedlost čp. 1, pocházející z 19. století, je výrazným prvkem zástavby středu obce. Její hodnotnou součástí je zejména výměnek, naopak k ochuzení kulturních hodnot areálu došlo v roce 2008 demolicí stodoly.

Civilizační hodnoty představují především samotná sídla, s jejich stavebním fondem, veřejnými prostranstvími atd. Kupříkladu i rozsáhlé plochy zahrádkářských osad jsou specifickou civilizační hodnotou utvářející charakter sídla i krajiny. Mimořádnými hodnotami nadmístního významu jsou liniové stavby dopravní infrastruktury (silnice, železnice).

c. Urbanistická koncepce

c.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozvíjí základní koncepci rozvoje území obce do podoby vyjádřitelné graficky, ve výkresové části územního plánu, z níž je urbanistická koncepce také dostatečně čitelná. Vyjádřena je prostřednictvím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a s nimi spjatou funkční i prostorovou regulací.

Urbanistická koncepce, stejně jako základní koncepce rozvoje obce, už opět byla založena v předchozím územním plánu.

V Želenicích se rozvoj soustřeďuje směrem východním a směrem západním – v podstatě to jsou jediné možné rozvojové osy (jih je limitován trasami dopravní infrastruktury, sever pak stoupá vysoko do svahů s kvalitním krajinným zázemím). Jádro sídla je kompozičně ucelené, soustředěné kolem historické návsi (západ), na niž od kostela na východ navazuje další dobře dimenzované veřejné prostranství. Starší zástavba je tam doplněna pravidelnou novodobou zástavbou (včetně řady dvojdomů). Nová zástavba na východě (už je započata parcelace) bude rozvolněnější, s většími pozemky. Ve stejném směru je navržen rozvoj otevřených sportovišť. Charakter zástavby na západě bude ověřen a stanoven územní studií. Určité rozvojové možnosti využívají Želenice i v pásu mezi železnicí a silnicí I/13, kde jde ale spíše o charakter proluk, nikoliv o založení nové urbanistické osy. Oproti předchozímu územnímu plánu zůstává při západní straně sídla plocha výroby VZ, není transformována do bydlení, majitelé s touto přeměnou ve využití území nepočítají.

V Liběšicích jsou možnosti rozvoje velmi limitovány (záplavové území, terénní podmínky apod.), a tak se využívají vazby na stávající zastavěné území a trasy místních komunikací.

Kompozice (bývá definována jako cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků). Ta je poměrně patrná jen ve východní části návsi Želenic, kde je prostor záměrně komponován ve vazbě na původní náves, budovu kostela – nová výstavba má definovánu uliční čáru, stavební čáru, hmotové parametry atd. Jinde jde o rostlou strukturu bez výrazných kompozičních prvků.

Dále, v kapitole c.3, jsou uvedeny komentáře k jednotlivým zastavitelným plochám a také limity týkající se těchto ploch.

c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán využívá plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozčleněny do tří úrovní. Povinná je druhá úroveň tohoto členění, což by mohlo vést k použití velkého množství typů ploch i v takto malé obci. Naštěstí už i novelou předchozí vyhlášky byly do ploch zapracovány generalizované plochy „všeobecné", čehož je zde v územním plánu také v některých případech využito. Novela vyhlášky č. 157/2024 Sb. (prostřednictvím vyhlášky č. 457/2025 Sb.), platná od 1. 1. 2026, sice zrušila povinnou barevnost ploch, ale návrh územního plánu ji zachovává – možná během projednávání, bude některá z ploch barevně upravena v zájmu čitelnosti výkresů.

Způsob využití použitých ploch je uveden dále v subkapitole f.

c3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Územní plán vymezuje 13 zastavitelných ploch označených v souladu s jednotným standardem jako Z.1 až Z.11 a Z.14 až Z.15.(V návrhu pro společné jednání byly ještě obsaženy plochy Z.12, Z.13 a Z.16, které byly na základě projednání z návrhu vyjmuty.) Každá zastavitelná plocha je tvořena jednou plochou s rozdílným způsobem využití – výjimkou jsou plochy Z.1 a Z.11, kde se v prvním případě vymezuje ještě plocha zeleně ochranné a ve druhém se vyděluje zahrada (tedy plochy nezastavitelné budovou pro bydlení). Jako zastavitelná plocha je vymezena také plocha Z.9 určená pro venkovní plochy sportu.

Transformační plochy se územním plánem nevymezují. Původní územní plán jako zásadní plochu přestavby vymezoval areál statku v místní části Želenice, navrhoval jeho přeměnu na plochu bydlení. V mezidobí došlo ke změně majitele areálu a s jeho vědomím a potvrzením je plocha ponechána pro svůj původní účel, zemědělskou výrobu, jako plocha stabilizovaná.

Následuje komentář k jednotlivým zastavitelným plochám. U každé plochy je uveden důvod vymezení, resp. vazba na požadavek uvedený v zadání, komentář popisující plochu a případně představu o budoucím podrobnějším řešení. Dále jsou u každé plochy uvedeny limity využití, které mohou významně ovlivnit budoucí využití. Plochy Z.1 až Z.9 navazují na sídlo Želenice, plochy Z.10 až Z.15 místně souvisejí se sídlem Liběšice (bez ohledu na průběh katastrální hranice).

Plocha Z.1 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení ve změně č. 1 předchozího územního plánu.
- *Komentář:* Zastavitelná plocha byla vymezena v předchozí ÚPD jako plocha bezprostředně navazující na východě na zastavěné území. Ve změně č. 1 územního plánu, kde byla plocha vymezena pod označením Z3, se předpokládalo, že plocha pojme cca 13 rodinných domů. Dále se uvádělo, že plochou prochází nadzemní vedení vysokého napětí (ochranné pásmo, limit pro výstavbu), že je plocha na jihu dotčena záplavovým územím (využitelnost jen pro zahrady) a že potřebné veřejné prostranství o cca 1 tis. m^2 rozlohy bude vymezeno zastavovacím plánem spolu s řešením přístupových komunikací. Aktuálně je lokalita ve své západní polovině rozparcelována na čtyři stavební pozemky, oddělena je také místní obslužná komunikace. Na některých pozemcích je zahájena

výstavba. S ohledem na velikost nových parcel se dá předpokládat, že ve východní části by mohly být umístěny také asi čtyři rodinné domy (rozvolněnější zástavba s velkými parcelami směrem do krajiny). Dá se domnívat, že funkci veřejného prostranství pro tuto lokalitu budou dobře splňovat rozsáhlé venkovní plochy sportovišť se zelení, jež jsou v bezprostředním kontaktu s lokalitou. Jejich dostupnost není ztížena žádnou dopravně rušnou komunikací, pěší dostupnost je vynikající. Předchozí územní plán sice zmiňoval dotčenost záplavovým územím, ale v grafické části byla plocha kreslena jen po hranici záplavového území, které kopíruje polní cestu. Nyní v ÚAP záplavové území sahá severněji, a tak se plochy skutečně dotýká, resp. část plochy v něm leží. Tam nelze umístit ani zahrady, jak zmiňoval předchozí územní plán – nebylo by nejspíše povoleno ani oplocení. Proto onen pás v záplavovém území je vymezen jako plocha zeleně ZO.
Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 8 rodinných domů.

- *Limity:* Vedení elektrické sítě VN 22 kV s ochranným pásmem, ochranné pásmo trafostanice, ochranné pásmo ČOV, záplavové území Q_{100}, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.2 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení v předchozím územním plánu a v jeho změně č. 1.
- *Komentář:* Zastavitelná plocha byla vymezena v předchozí ÚPD pod označením B6. Změnou územního plánu byla plocha zvětšena (ve změně toto zvětšení neslo označení Z2a) a v tomto rozsahu je plocha převzata do tohoto územního plánu. Aktuálně jde opět o lokalitu již rozestavěnou. Územní plán předpokládal intenzivnější využití (6 RD), než bude patrně odpovídat skutečnosti.
Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 1–3 rodinné domy.
- *Limity:* Vedení elektrické sítě VN 22 kV s ochranným pásmem, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.3 (BU –bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení v předchozím územním plánu, jeho změnou č. 1.
- *Komentář:* Zastavitelná plocha byla vymezena změnou č. 1 předchozího územního plánu jako plocha Z2b. Na jihu je lemována přístupovou cestou, na severu sahá k bezpečnostnímu pásmu plynovodu.
Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 2–3 rodinné domy.
- *Limity:* Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.4 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku obsaženého v zadání územního plánu.
- *Komentář:* Zadání požaduje změnu funkčního využití pozemku č. 370/6 v k. ú. Želenice z ploch zeleně na plochu bydlení. Pozemek je v KN zanesen jako ostatní plocha/mez, stráň. Územním plánem

byl pozemek zařazen do ploch zeleně, byť žádnou výraznou zeleň neobsahuje. Rozvoj sídla byl zde orientován do vyšších partií na severu, nad hřbitov, a je tedy vcelku odůvodnitelné využít pozemku i na druhé straně místní komunikace. Dům by měl být situován co nejblíže komunikaci v jižní části plochy. Zahrada se zelení navíc může přinést pozitivní efekt, nahradit holou půdu a zamezit splachům, erozi atd.
Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro 1 rodinný dům.

- *Limity:* Ochranné pásmo trafostanice, vodovodní řad, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.5 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* V předchozím územním plánu je plocha vymezena pod označením B1 jako největší rozvojová plocha v sídle Želenice, resp. v celé obci. Plocha lemuje komunikaci směrem do Braňan a rozvíjí zástavbu severozápadním směrem. Severní hranice je dána ochranným pásmem plynovodu. Zasahuje se tedy do bezpečnostního pásma, kde povolení staveb ze zákona závisí na správci plynovodu. Plocha je v původním územním plánu lemována pásy zeleně, které mají šíři až 20 metrů, otázka je, zda opodstatněně. Územní plán předpokládal využitelnost pro 25 rodinných domů. Tento územní plán plochu z části přebírá, zmenšuje ji mírně směrem k západu a naopak zvětšuje severním směrem. Nerespektuje se v této části interakční prvek (tak jako tomu je v dosud platném územním plánu), který se zmenšuje o zastavitelnou plochu Z.5.
  Majiteli části plochy na západě, o niž je zastavitelná plocha zmenšena, je náhradou poskytnuta potenciální rozvojová plocha navazující na západě na zastavěné území a ležící jižně od plochy Z.5, dotvářející zde plochy pro bydlení. Plocha je zatím vymezena jako územní rezerva.
  Plocha je pro svou rozlohu indikována ku zpracování územní studie, která i zpřesní kapacitu plochy.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 20 rodinných domů.
- *Limity:* Vedení elektrické sítě VN 22 kV s ochranným pásmem, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, ochranné pásmo silnice II. třídy, sesuvné území, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.6 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* V předchozím územním plánu je plocha vymezena pod označením B8 a je určena pro 5 rodinných domů. Změnou č. 1 územního plánu byla plocha novou plochou Z4 rozšířena směrem k jihu na celou disponibilní parcelu. Parcela je ve svém využití limitována ochrannými pásmy železnice na severu a silnice I. třídy na jihu. Část plochy se nachází mimo tato pásma. Tam by bylo možné prý domy situovat. Domníváme se, že by mohly být osazeny v severní části pozemku, ve vazbě na stávající uliční čáru danou stávající zástavbou. Bariérové a technické řešení domů (severní fasáda) při železnici je podmínkou. Ostatně na základě požadavku zadání je plocha vymezena jako podmíněně přípustná – pokud prokáže nepřekročení maximální hladiny hluku. Jižní stranou se pak domy otevírají do zahradních partií. Pás kolem silnice je možné doplnit o další ochrannou a izolační

zeleň a také o protihluková opatření (vymezena veřejně prospěšná stavba). Jde o doplnění už založené urbanistické osy s využitím stávajících dopravních vazeb (včetně i pěší do centra přes lávku nad železnicí). Napojení na kanalizaci vyžaduje nový výtlak s čerpací stanicí.
Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 5–6 rodinných domů.

- *Limity:* Ochranné pásmo dráhy a silnice I. třídy, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

  Ze stanoviska oprávněného investora Ředitelství silnic a dálnic: *Dle § 32a zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník pozemní komunikace vždy účastníkem řízení o povolení stavby či činnosti v OP. Využití ploch v OP tak může být limitováno konkrétními podmínkami v rámci povolování záměru, které vyplývají z jednotných postupů ŘSD pro povolování staveb a činností v OP. Obecně ŘSD nepovoluje ve vzdálenosti do 25 m od osy silnice žádné stavby, resp. do 50 m žádné stavby trvalého charakteru mimo stavby dopravní či technické infrastruktury.*

Plocha Z.7 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* V předchozím územním plánu je plocha vymezena pod označením B9 a je určena pro 3 rodinné domy. Platí pro ni obdobné územní limity jako u plochy předchozí, tj. Z.6. Plochu Z.7 je třeba považovat za proluku ve stávající zástavbě, proto je velmi vhodná ke stavebnímu využití.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 3–4 rodinné domy.
- *Limity:* Ochranné pásmo dráhy a silnice I. třídy, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st., vodovodní řad, čerpací stanice odpadních vod.

  Ze stanoviska oprávněného investora Ředitelství silnic a dálnic: *Dle § 32a zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník pozemní komunikace vždy účastníkem řízení o povolení stavby či činnosti v OP. Využití ploch v OP tak může být limitováno konkrétními podmínkami v rámci povolování záměru, které vyplývají z jednotných postupů ŘSD pro povolování staveb a činností v OP. Obecně ŘSD nepovoluje ve vzdálenosti do 25 m od osy silnice žádné stavby, resp. do 50 m žádné stavby trvalého charakteru mimo stavby dopravní či technické infrastruktury.*

Plocha Z.8 (TO – nakládání s odpady)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku zadavatele – obce.
- *Komentář:* Vymezením plochy se řeší aktuální požadavek na veřejnou infrastrukturu, na zřízení sběrného dvora. Předmětný pozemek je v majetku obce, je dobře přístupný z klidné místní komunikace. Při vymezení byla ponechána césura jak směrem ke stavbě dopravníku na západě, tak na východě u obytné zástavby, aby byla co nejméně rušena provozem sběrného dvora.
  Orientační kapacita plochy: –
- *Limity:* Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.9 (OS – občanské vybavení sport)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení už v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* Předmětná plocha je v předchozí územně plánovací dokumentaci vymezena pod označením SR1. Jde o rozšíření stávajících ploch sportu, dotčených záplavovým územím – proto se určuje jen extenzivní využití bez oplocení, bez staveb a opatření zhoršujících odtokové poměry, propojení s okolní zelení apod.
  Orientační kapacita plochy: –.
- *Limity:* Záplavové území Q_{100} a aktivní zóna záplavového území, kanalizační řad, ochranné pásmo ČOV, vedení elektrické sítě VN 22 kV s ochranným pásmem, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.10 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku zadání územního plánu.
- *Komentář:* Zadání požaduje změnu funkčního využití z ploch zeleně na plochy bydlení pozemků č. p. 35/21 a 35/28 v k. ú. Liběšice u Želenic. Obě parcely byly od vzniku předchozího územního plánu, který je skutečně začleňuje do ploch zeleně, nově v katastru odděleny (stejně jako severně účelová cesta). První jmenovaná parcela je zahrada, je začleněna do zastavěného území. Druhý pozemek je ostatní plochou/neplodnou půdou. Oba pozemky navazují na uliční zástavbu na západním okraji Liběšic, jejich stavební využití je možné. Mezi stávající zástavbou čtyřmi individuálními rodinnými domy typu Okal a dvěma předmětnými pozemky však leží ještě dvě parcely – č. p. 35/17 a 35/29. Ty jsou územním plánem zahrnuty do zastavěného území a jako funkce jim jsou přisouzeny „zahrady a sady". To odpovídá skutečnosti, v katastru nemovitostí jde o zahrady, na nichž stojí stavby, tzv. „jiné stavby" bez čísla popisného či evidenčního. Zjevně jde o zahrádkářské domky, o rekreační využití zahrad, využívané patrně i k pobytové rekreaci. Nedávalo by smysl ponechat zde takovou césuru, jakousi „proluku" ve funkčním využití bydlení. Proto jsou logicky oba pozemky přičleněné k oběma v zadání uvedeným a vše sloučeno do jedné zastavitelné plochy Z.10. Dodatečně z urbanistických důvodů přidané pozemky mají i dostatečnou velikost (600 a 770 m^2) pro to, aby byly stavebně využity – určitou překážkou je limitovaná šířka pozemků, ale řešení v následných krocích je možné. Pokud by ona césura nebyla pro bydlení využita, může i nadále sloužit pro rekreaci.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 2–4 rodinné domy.
- *Limity:* Ochranné pásmo silnice I. třídy, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.11 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení už v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* Zastavitelnou plochu pod označením B10 vymezil pro bydlení už předchozí územní plán. Jedna její část (trojúhelník na západní straně) ale byla přičleněna k zahradě sousedního Okalu a je tedy součástí stabilizované plochy. Zbývá tedy už jen úzký pozemek zahrady, který ale majetkově nesouvisí se sousedními pozemky. Je proto ponechán jako zastavitelná plocha, byť poněkud

obtížně (úzká parcela). Vzhledem k tomu, že část plochy (ta severní, níže položená) je dotčena záplavovým územím, je zastavitelná plocha rozdělena na dvě plochy s rozdílným způsobem využití (BU a ZZ). Stavba by tedy měla být situována na vyvýšené pozici při místní komunikaci. Pokud by se neuskutečnila výstavba, je plocha jako zahrada stále využitelná jako součást ploch bydlení. Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro 1 rodinný dům.

- *Limity:* Záplavové území Q100 v ploše ZZ, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.12 (SU – smíšené obytné všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* Zastavitelnou plochu pod označením V1 vymezil už předchozí územní plán. Plocha leží v katastru Želenic, fakticky je ale součástí Liběšic. Plocha byla určena „pro výrobu a skladování v objektech vyšší architektonické úrovně, volné skladování materiálu není přípustné". Je zřejmé, že tvůrcům územního plánu šlo o rozvoj urbanistické struktury, o architektonické dotvoření této partie sídla, která je dnes do určité míry postižena rozsáhlou plochou autobazaru. Plocha Z.12 je ve svém půdorysném tvaru mírně modifikována podle aktuálního stavu parcel v katastru nemovitostí. V reakci na plochu Z.13 (viz další komentář) je pro ni změněn způsob využití do „měkčí" podoby smíšené obytné plochy, což může lépe reflektovat i požadavek na architektonickou úroveň budov.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro 2 domy (stavby hlavní).
- *Limity:* Ochranné pásmo silnic I. a III. třídy, záplavové území Q_{100} a aktivní zóna záplavového území, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.12 byla na základě projednání (stanovisko krajského úřadu a připomínka Povodí Ohře) s ohledem na situování v záplavovém území z návrhu vyjmuta.

Plocha Z.13 (SU – smíšené obytné všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku v zadání územního plánu.
- *Komentář:* Zadání požaduje změnu funkčního využití pozemku č. 912/1 v k. ú. Želenice u Mostu z ploch výrobních a skladování a ploch vodních na plochy bydlení s možností umístění provozovny. Tomuto mixu funkcí vyhovuje typ smíšeného využití, které umožní jak bydlení, tak podnikatelské aktivity ve vyšší míře, než by umožnily plochy „čistého" bydlení. I do určité míry odloučená poloha v sídle a dobrá vazba na dopravní trasy pozemek k takovému využití předurčují. Technicky bude třeba vyřešit ochranu před záplavou – pozemek vykazuje známky násypu, vyrovnání terénu do vyšší nivelety, do úrovně části průtahu silnice, která v záplavovém území situována není.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro 1 dům (stavba hlavní).
- *Limity:* Ochranné pásmo silnic I. a III. třídy, záplavové území Q_{100}, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.13 byla na základě projednání (stanovisko krajského úřadu a připomínka Povodí Ohře) s ohledem na situování v záplavovém území z návrhu vyjmuta.

Plocha Z.14 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení už v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* Předchozí územní plán vymezil zastavitelnou plochu B14, která obklopovala z obou stran místní komunikaci (přecházející do krajiny jako účelová, vedoucí mj. k vysílači) Plocha byla určena pro cca 7 rodinných domů. Změna č. 1 územního plánu u části na jih od komunikace přidala plochu Z7, zvětšila zastavitelnou plochu směrem jihovýchodním. Celková kapacita by tak mohla být 8 rodinných domů. S ohledem na nové dělení pozemků je ale pravděpodobnější méně intenzivní využití (například 3 domy po každé straně komunikace). Nově v územním plánu je zastavitelná plocha rozdělena na plochy dvě: Z.14 (jižně od komunikace) a Z.15 (severně od komunikace). V obou plochách už dochází k výstavbě, ostatně i ve stabilizovaných plochách bydlení v této ulici probíhá stavební činnost (rekonstrukce, demolice a výstavba nová atd.). Dá se předpokládat, že vbrzku budou obě zastavitelné plochy převedeny do stabilizovaných.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 3 rodinné domy.
- *Limity:* Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.15 (BU – bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení už v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* Předchozí územní plán vymezil zastavitelnou plochu B14. V tomto plánu je rozdělena na dvě části: Z.14 a Z.15. Další komentář viz u plochy Z.14.
  Orientační kapacita plochy: Plocha je určena pro cca 3 rodinné domy.
- *Limity:* Sesuvné území, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st.

Plocha Z.16 (DS – doprava silniční)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení už v předchozím územním plánu.
- *Komentář:* Předchozí územní plán vymezil zastavitelnou plochu OV1 pro občanskou vybavenost, přesněji dopravní vybavenost při silnici I/13. Změnou územního plánu byla plochou Z8 zvětšena ve své jihozápadní části (prodloužení připojovacích pruhů). Ačkoli není záměr nikde explicitně specifikován, jde nejspíše o možnost výstavby čerpací stanice pohonných hmot či odpočívky na silnici I/13 ve směru z Bíliny do Mostu. Nově je toto zařízení dopravní obsluhy zařazeno do ploch DS v souladu s metodickým pokynem týkajícím se standardu vybraných částí územního plánu. Záplavovému území je třeba přizpůsobit stavebně technické řešení výstavby. Je proto navržena veřejně prospěšná stavba protizáplavového opatření.
  Orientační kapacita plochy: –
- *Limity:* Ochranné pásmo silnice I. třídy, vodovodní řad, záplavové území Q_{100}, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje min. vod II. st., archeologické naleziště, biotop zvláště chráněných velkých savců.

Plocha Z.16 byla na základě projednání (stanovisko krajského úřadu a připomínka Povodí Ohře) s ohledem na situování v záplavovém území z návrhu vyjmuta.

Vymezení systému veřejných prostranství

Územním plánem se žádný systém veřejných prostranství nevymezuje, tedy ve smyslu samostatné vrstvy jednotného standardu územního plánu. Veřejná prostranství v obci, a v obou jejích sídlech, netvoří ucelený systém, ale rostlou strukturu vážící se především na trasy silničních průtahů a místních komunikací a z části jsou tvořeny veřejnou zelení. Významnými prvky jsou samozřejmě návesní prostory, cíleně komponované zelení, prostory pro pěší, vybavené prvky mobiliáře atd.

Vymezení systému sídelní zeleně

Případ sídelní zeleně je totožný s veřejnými prostranstvími. Územní plán nevymezuje systém sídelní zeleně ve smyslu jednotného standardu územního plánu jako samostatnou vrstvu. Zeleň netvoří žádný systém, jde většinou o zelené plochy na návsích, o vegetační doprovod silnic a místních komunikací. Tato zeleň je součástí ploch veřejných prostranství všeobecných PU. Dále je zeleň součástí soukromých zahrad, ale i dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Tak bude začleněna i v plochách zastavitelných.

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

Dopravní infrastruktura

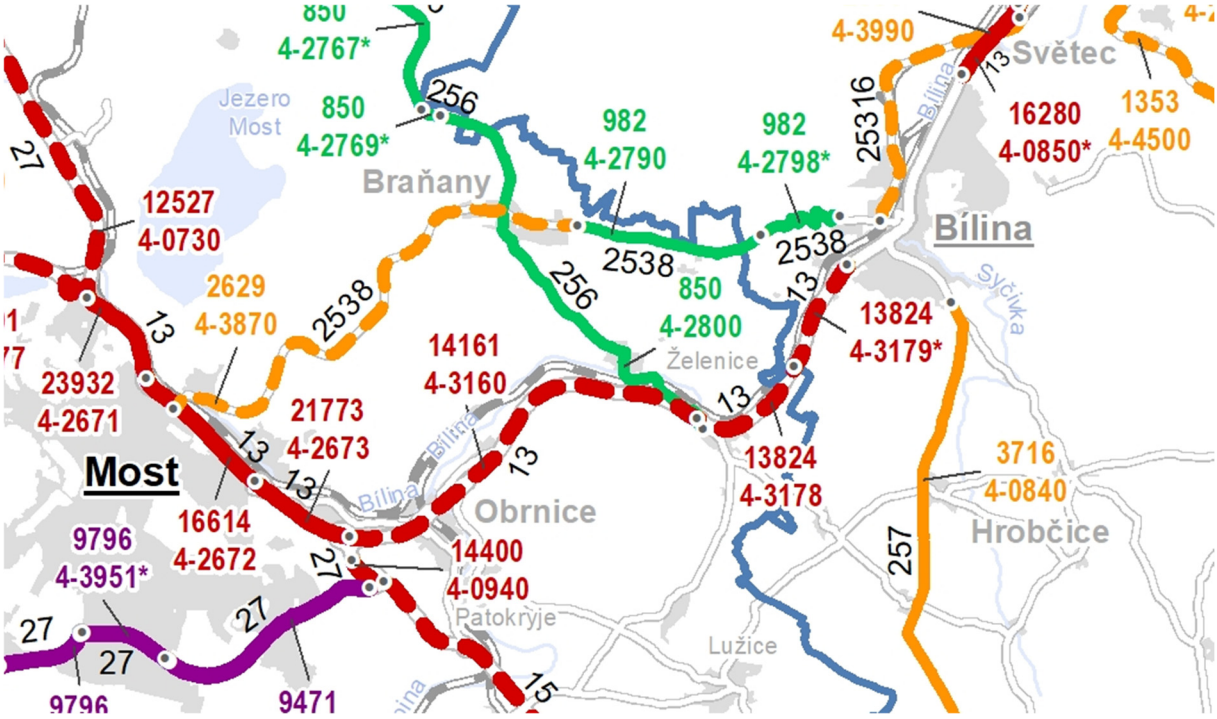
ÚP definuje koncepci dopravní infrastruktury. Ta je založena na průzkumech aktuálního stavu, na údajích z ÚAP a jiných zdrojů a na potřebách vyvolaných vymezením zastavitelných ploch.

Silniční doprava | Dopravní síť na území obce je poměrně přehledná. Územím obce prochází několik tras silnic I. až III. třídy, které jsou napojeny na nadřazenou silniční síť. Tu představují dálnice D7 a D8.

Silnice č. I/13 je nejvýznamnější pozemní komunikací, která prochází obcí. Jde o stabilizovaný čtyřpruh, na nějž jsou mimoúrovňově svedeny další silnice zajišťující dopravní obsluhu obou sídel. Silnice prochází severozápadem republiky přes území tří krajů, začíná v Karlových Varech a končí na hraničním přechodu s Polskem (Habartice). Je zde i součástí evropské silnice třídy B s označením E442 (vede Českem a Slovenskem a zajišťuje napojení na další, severojižní evropské trasy), což podtrhuje její význam.

Silnice je poměrně dopravně vytížená. Ve sčítání dopravy v roce 2020 (z r. 2025 nejsou data zatím k dispozici) bylo na sčítacím úseku 4-3178 (zaústění silnice 256 – hranice okresu Most a Teplice) zaznamenáno v průměru 13 824 vozidel za den (3180 těžkých vozidel, 10567 osobních a 77 motocyklů).

Podle serveru ŘSD se s žádnými úpravami této silnice v blízké době nepočítá. Většina zástavby je od silnice vzdálena, eliminace hluku, bude-li třeba, je možná technickými prostředky, ochrannou zelení a stavebními úpravami na dotčených stavbách. Územní plán trasu považuje za stabilizovanou a žádné úpravy na ní nenavrhuje s výjimkou návrhu protihlukových opatření VN.1. Návrh je obsahoval v souvislosti s vymezením plochy Z.6. Na základě stanoviska Ředitelství silnic a dálnic a s odkazem na studii „I/13 Želenice – PHS – studie“ z 07/2022 jsou tato opatření rozšířena, vymezena jako VPS (viz dále v kapitole týkající se VPS/VPO).



Silnice č. II/256 vede z Liběšic na sever přes Želenice, Braňany, Mariánské Radčice do Lomu. Silnice také prošla sčítáním dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2020. Graficky, zelená čára, vyznačuje komunikace s druhou nejnižší zátěží (501 až 1000 vozidel). Roční průměr denních intenzit všech vozidel je 850 (tedy za 24 h.). Těžká vozidla představují 136 automobilů, 702 je osobních a 12 motocyklů. Ačkoli takto technicky náleží silnice k těm méně zatíženým, jde o zátěž poměrně značnou, neboť trasa vede přes samotné centrum Želenic, přes náves. Proto se původní územní plán pokusil vymezit územní rezervu pro obchvat. Tím by ale zase byly degradovány mnohé další plochy. Pro zřejmou nerealizovatelnost záměru, byla rezerva změnou územního plánu na žádost obce vyjmuta – v právním stavu po změně č. 1 už v územní plánu nefiguruje. Jako silnice II. třídy je silnice v majetku Ústeckého kraje, v hospodaření Správy a údržby silnice Ústeckého kraje. Ani majitel nevyjádřil (v ZÚR ÚK) záměr na zřízení obchvatu.

Silnice III/25314 vede z Liběšic (od křižovatky s I/13) přes Svinčice směrem na Korozluky (Sedlec), před nimiž se ale napojuje na silnici III/2574. Silnice III/2572 se ze silnice III/25314 kousek za Liběšicemi odpojuje a vede přes Chouč a Mirošovice na silnici II/257.

Územní plán nenavrhuje na silniční síti žádné úpravy, ale současně jsou v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití možné.

Místní komunikace | Navazují na základní silniční síť, včetně průtahů, a často vyúsťují do účelových komunikací, zemědělských cest v nezastavěném území. V územním plánu jsou součástí veřejných prostranství všeobecných PU, nemají samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití (vyhláška ji ani nepředpokládá).

Nové místní komunikace se implicitně navrhují v plochách většího rozsahu – zde jde konkrétně o plochy Z.1, Z.2 a Z.5. Ale budou součástí i dalších zastavitelných ploch, tak jak umožňují regulativy. Přesný návrh komunikací je nad rámec územního plánu, a tak jejich trasování bude zpracováno až v navazující projektové dokumentaci. Vzhledem k tomu, že v největších lokalitách Z1 a Z2 se nepodařilo vytvořit nějaký systém místních komunikací, půjde většinou o slepé komunikace s obratištěm.

Účelové komunikace | Účelové komunikace (přístup k areálům, polní a lesní cesty) nejsou vymezeny samostatnou plochou s rozdílným způsobem využití (muselo by jít o třetí úroveň ploch s využitím indexu,

samostatnou pro účelové cesty vyhláška nedefinuje). Důvodem je nesoulad katastru nemovitostí s realitou. Některé v katastru vymezené cesty jsou rozorány nebo zarostlé remízy. Jiné, které naopak fungují, nejsou stabilizovány v katastru (případně jen v některých úsecích). Řeší se to tedy přípustným využitím v dotčených plochách s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu | Parkování a odstavování vozidel je řešeno na příslušných pozemcích, jimž slouží. Parkování pro návštěvníky je možné na veřejných prostranstvích (resp. místních komunikacích). V jednom případě jsou hromadné řadové garáže vymezeny jako plocha DS. Jiné plochy se nevymezují.

Hromadná doprava silniční | Hromadnou dopravu obyvatel obce do škol, za prací, za nezbytnými službami apod. zajišťuje jak železnice, tak autobusová doprava. V obou sídlech má tři zastávky (Želenice, Liběšice, Kaplička; Želenice, štěrkovna; Želenice) autobusová linka č. 544 (Strupčice–Most–Braňany), provozovaná firmou Umbrella City Lines. Ve všední dny jezdí 11 spojů, o víkendu jen 5. Akcentovány jsou hodiny ve špičkách, deficit je především ve večerních hodinách.

Železniční doprava | Územím obce prochází železniční trať č. 130 Děčín–Kadaň předměstí. Provoz vlaků zajišťuje několik dopravců, většinou jde o České dráhy. V jižní části Želenic je situována stanice Želenice nad Bílinou. Zde staví jen zastávkové vlaky, nikoliv rychlíky. Některé ze spojů pokrývají jen část trati (Ústí nad Labem–Most, Teplice–Most, Děčín–Chomutov). V Želenicích staví vlak zhruba každou hodinu, pokryta je doba od půl páté ráno do dvaadvacáté hodiny. Jde o cca 20 spojů za den. Spojení především s Mostem, ale i dalšími velkými městy Podkrušnohoří, je výborné. Důležitost trati je podtržena tím, že ZÚR ÚK vymezují koridor „DD3", a to i jako veřejně prospěšnou stavbu, pro optimalizaci trati. Územní plán proto zpřesňuje a vymezuje překryvný koridor CNZ.DD3.

Pěší a cyklistická doprava | Pohyb pěších se odehrává po místních komunikacích a průtahu silnice III. třídy. Většinou je to úprava bezchodníková, i když v některých partiích v centru Liběšic jsou krátké úseky chodníků zřízeny. V krajině je pěší provoz možný po účelových komunikacích. Turistické mapy zaznamenávají na území obce značenou červenou trasu vedoucí od železniční stanice Želenice nad Bílinou zastavěným územím obce a dále po silnici II. třídy (!) do Braňan, kde trasa končí. Okrajově do území obce zasahuje naučná stezka Bořeň – k nástupnímu místu u chaty pod Bořní lze dojít z Liběšic podél silnice I/13.

Cyklistická doprava je vedena po silnicích II. a III. třídy a jejich průtazích, místních a účelových komunikacích. Územím obce procházejí dvě značené cyklotrasy. Cyklotrasa č. 66 zvaná Pánevní vede z Ústí na Labem do Kadaně (celkově 105 km). Na území Želenic přichází od Bíliny, jižně od železnice, jejíž trasu kopíruje. Od liběšické lávky prochází centrem sídla Liběšice a směřuje dále pod kamenolomem podél silnice I/13 do Českých Zlatníků a dále. Druhou cyklotrasou je trasa s číslem 3106, což je okružní, 73 km dlouhá trasa okolo Mostu (Litvínov – Jirkov – Strupčice – Havraň – Bečov – Lužice – Hrobčice – Braňany – Louka u Litvínova). Do Želenic, resp. Liběšic, přichází po silnici III. třídy z Chouče, přes liběšickou lávku přechází k severu, po účelové komunikaci dojde do severních partií Želenic, kde se napojí na silnici II. třídy směrem do Braňan.

Územně analytické podklady evidují ještě některé doporučené cyklotrasy. Některé trasy vedou volnou krajinou, realizace účelové cesty je velmi málo pravděpodobná. Pokud už účelové cesty existují, jsou samozřejmě pro cyklistický provoz přístupné. Krom toho je vypracován strategický dokument Koncepce cyklistické dopravy na území města Mostu a obcí v rámci ORP Most. Jeho mapovou přílohou č. 5 je návrh cyklotras ORP Most – jsou to opět jiné trasy, než které obsahují ÚAP. Také v tomto případě jsou trasy vedeny volnou krajinou, bez vazeb na polní cesty a jejich realizace je tedy nepravděpodobná.

Technická infrastruktura

Vodovod | Koncepce zásobování pitnou vodou potvrzuje stávající stav. Obě sídla obce jsou napojena na vodárenskou soustavu Přísečnice. Želenice na skupinový vodovod Braňany a Liběšice na vlastní místní vodovod. Liběšická síť vykazuje množství nefakturovaných odběrů a bude zřejmě nutná její rekonstrukce. Na rozvodnou sít budou napojovány i zastavitelné plochy,

Bilance nárůstu počtu obyvatel a spotřeby vody.

Míra využití jednotlivých zastavitelných ploch je variabilní. U jednotlivých ploch jsou uváděny orientační kapacity – někdy fixně, někdy intervalem. Pokud budeme počítat s vyšším využitím, pak by v Želenicích mohlo přibýt 39 rodinných domů a v Liběšicích 10 (přičemž z toho dva leží na katastru Želenic, ale fakticky náležejí k sídlu Liběšice, jde o plochy Z.12 a Z.13). Celkem by tedy mohlo jít o 49 domů. Při optimistické obložnosti třemi osobami by mohlo přibýt 147 obyvatel. Celková spotřeba pitné vody by tak mohla vzrůst o 14,7 m^3 za den.

Následující údaje o zásobování vodou jsou čerpány z dokumentu „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje":

Želenice

Vodovody – popis stávajícího stavu / Obec Želenice je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Braňany OP-SK-MO.006 vodovodem OP-SK-MO.006.1. Zdrojem vody řad DN 500 Vodárenské soustavy Přísečnice. Na vodovod je napojena většina obyvatel. Majitelem vodárenského zařízení je Severočeská vodárenská společnost a.s. a majetek provozují Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

Vodovody – popis návrhového stavu / Vodovod je v celém rozsahu zástavby bez větších provozních problémů.

Nouzové zásobování vodou / Pro zajištění krizového zásobování vodou byly vytipovány podzemní zdroje – Valov a vrty Holedeč 8, 9, 10, 11. Nouzové zásobování **pitnou vodou** bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Liběšice

Vodovody – popis stávajícího stavu / Obec Liběšice je zásobována pitnou vodou z místního vodovodu Liběšice OP-M-MO.007. Zdrojem vody je řad DN 500 Vodárenské soustavy Přísečnice. Majitelem vodárenského zařízení je Severočeská vodárenská společnost, a.s. a majetek provozují Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

Vodovody – popis návrhového stavu / S ohledem na vysoký podíl vody nefakturované a specifické úniky vody z potrubí se v obci Liběšice předpokládá do roku 2030 provedení opatření, která povedou ke snížení podílu vody nefakturované na celkové spotřebě vody. Před rozhodnutím o přípravě rekonstrukce bude nutné posoudit příčiny vyšších hodnot vody nefakturované a prověřit technický a provozní stav rozvodné sítě a případně navrhnout rekonstrukci rozvodné sítě. Objem investičních nákladů, který je potřebný na realizaci těchto opatření je vyjádřen formou návrhu rekonstrukce rozvodné sítě v obci.

Nouzové zásobování vodou / Pro zajištění krizového zásobování vodou byly vytipovány podzemní zdroje – Valov a vrty Holedeč 8, 9, 10, 11. Nouzové zásobování **pitnou vodou** bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Kanalizace | Koncepce likvidace splaškových vod je založena na využití čistírny odpadních vod situované v Želenicích. Přečištěná voda je svedena do Bíliny. Tuto ČOV využívají i Liběšice pomocí výtlačného potrubí. Stokovou síť je možné doplnit o některé části (gravitační i výtlačné) tak, aby byly připojeny i zastavitelné plochy. Je ale nad rámec územního plánu navrhovat konkrétní trasy, jak to třebas učinil i plán minulý – s velkou jistotou je projektová dokumentace, založená na přesném výškovém zaměření, znalosti parcelace atd., odlišná (často to pak vede ke změně územního plánu). Podle stávajícího územního plánu bude přírůstek obyvatel minimální a ČOV bude zvýšený přítok schopna absorbovat. Podle PRVKÚK ale bude třeba

intenzifikace čistírny. Pozemek čistírny je dostatečný, měl by intenzifikaci umožnit. I v případě potřeby rozšíření by bylo možné tento zásah vnímat v dikci § 122 stavebního zákona.

Následující údaje o čištění odpadních vod jsou čerpány z dokumentu „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje":

Želenice

Kanalizace – popis stávajícího stavu / Obec Želenice má jednotnou kanalizační síť K-MO.013.1-J.C zakončenou ČOV. V malé části obce je kanalizace oddílná. Potrubí je z PVC trub v profilech DN 200 až DN 400 v celkové délce cca 2,9 km. Menší část území (jižní část obce na pravém břehu Bíliny) je svedená do ČS Želenice a odtud čerpána výtlakem PVC DN150 dl. 0,3 km do gravitačního kanalizačního sběrače před ČOV na levém břehu Bíliny. Stejně tak jsou do sběrače před ČOV pomocí ČS Želenice-u hřiště přečerpávány odpadní vody z území podél levého břehu Bíliny. Do gravitační kanalizační sítě v jižní části obce jsou přivedeny také odpadní vody z obce Liběšice.

Na kanalizaci a ČOV je napojeno 99 % obyvatel, 1 % trvale bydlících obyvatel má septiky s odtokem do vodoteče.

Vlastníkem kanalizace a ČOV je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Teplice.

Kanalizace je zakončena v ČOV Želenice. Kapacita je 60 m3/den. ČOV navržena na 400 EO, BSK5 24 kg/den. ČOV je mechanicko–biologická na principu nízko zatěžované aktivace. Způsob likvidace kalu – odvoz na ČOV Most. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do řeky Bíliny.

Kapacita ČOV Želenice se v současné době blíží projektované kapacitě.

Kanalizace – popis návrhového stavu / Do roku 2030 septiky přepojit na kanalizaci a ČOV. Připojování dalších obyvatel na kanalizační síť je podmíněno intenzifikací stávající ČOV Želenice, která je v současné době na hranici své kapacity.

Stávající kanalizační síť dostatečná, je připravená o rozšíření uličních stok v místech nové zástavby dle územního plánu. Do roku 2030 se tato výstavba nepředpokládá.

Liběšice

Kanalizace – popis stávajícího stavu / Obec Liběšice má jednotnou kanalizační síť K-MO.013.2-J.C zakončenou ČOV. Potrubí je z PVC trub v profilech DN 200 a DN 300 v celkové délce cca 2,5 km. Gravitační kanalizační síť je svedená do ČS Liběšice a odtud jsou odpadní vody čerpány výtlačným řadem PVC DN150 dl. 0,8 km a následně vedeny gravitační stokou DN 300 v dl. 0,3 km, zaústěnou do kanalizační sítě obce Želenice. Odpadní vody z obce Liběšice jsou likvidovány na ČOV Želenice.

Na kanalizaci a ČOV je napojeno 99 % obyvatel, 1 % trvale bydlících obyvatel má septiky s odtokem do vodoteče.

Vlastníkem kanalizace je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Teplice.

Kanalizace – popis návrhového stavu / Do roku 2030 septiky přepojit na kanalizaci a ČOV.

Stávající kanalizační síť dostatečná, je připravená o rozšíření uličních stok v místech nové zástavby dle územního plánu. Do roku 2030 se tato výstavba nepředpokládá.

Elektrická energie | Dodávky elektřiny jsou zajištěny vrchem vedenou rozvodnou soustavou VN 22 kV. Na území obce je pak na této síti osazeno několik distribučních trafostanic (podle údajů ÚAP je pět trafostanic v sídle Želenice, jedna u čerpací stanice na vodovodní síti severně od Želenic, jedna v areálu firmy KERAIN, a. s., a další transformovna nedaleko v majetku Správy železnic; na území Liběšic jsou dvě transformační stanice – jedna v sídle, druhá u areálu střelnice.

Návrh nových či posilování stávajících trafostanic a příslušného vedení do zastavitelných ploch je v gesci distributora elektrické energie – projekční činnost a následně realizaci zajišťuje ČEZ. Územní plán se podrobnostmi nezabývá – ostatně technická infrastruktura je umístitelná v podstatě ve všech plochách. Územní plán preferuje obecně kabelizaci všech nadzemních částí vedení v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Plynovod | Územím obce prochází trasa VTL plynovodu do 40 barů (GasNet, s. r. o.). Na ní je osazena regulační stanice VTL/STL v severní části Želenic, při silnici do Braňan. Z ní jsou následně STL plynovodní řady rozvedeny po obou sídlech obce. Na plynovodní řady lze připojit i další zástavbu, do zastavitelných ploch řady prodloužit.

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. Odůvodnění je uvedeno v kapitole i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (…) a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.

Veřejné osvětlení | Jde o typ technické infrastruktury, kterou je možné rozšířit dle potřeby, je lineární, nemá v podstatě územní požadavky, je umístitelná zejména v plochách veřejných prostranství.

Spoje | Území Želenic je telefonizováno kabelizovaným vedením (Cetin). Na území se vyskytují i další zařízení (základnové stanice) a přecházejí přes něj radioreléové paprsky. Nic z toho nemá významný územní dopad, není třeba to řešit v územním plánu. Všechny linie i zařízení, uvedené v ÚAP, jsou coby limity ve využití území uvedeny v koordinačním výkresu.

V územním plánu se stanovuje, že všechny trasy technické infrastruktury a také lokalizace nezbytných zařízení na těchto trasách má charakter koncepce – jde o princip, ne o detail. Nelze v měřítku a podrobnosti územního plánu tyto trasy projektovat, dokonce ani už vyprojektované vždy korektně zobrazit.

Nakládání s odpady | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která určuje způsob sběru, třídění a svozu. Jde o povinnou součást na úrovni řízení a chodu obce. Územní plán tuto problematiku řeší návrhem plochy směrného dvora – plocha Z.8. Je umístěn v dobrém místě (v kontaktu se zařízeními kamenolomu) tak, aby co neméně ovlivňovala plochy bydlení.

Občanské vybavení

Rozsah občanské vybavenosti v obci je poměrně skromný – jednak odpovídá velikosti obce, jednak reflektuje blízkost Mostu s veškerou vybaveností, případně Bíliny a Braňan, kam také některé služby spádují (školství, praktičtí lékaři, hasiči). Policie má služebnu v Obrnicích.

V obci se nachází občanské vybavení, které je zahrnuto do ploch občanského vybavení všeobecného OU. Jde totiž o různorodá zařízení o jednotlivých výskytech a nemělo by smysl je členit na různé typy (náboženství – kostel, kaple, veřejná správa – obecní úřad s knihovnou a posilovnou, hasičárna, kultura – kulturní dům a další, jako bývalá prodejna s proměnlivou funkcí či hospoda v Liběšicích) se samostatnými regulativy.

Samostatně je do ploch občanského vybavení komerčního OK zařazen jen autobazar v Liběšicích.

Dále jsou vymezeny plochy občanského vybavení sportu OS, které zahrnují stávající areál venkovního zimního stadionu v Želenicích a hřiště a střelnice v Liběšicích. Návrhová je plocha Z.9, která rozšiřuje stávající areál zimního stadionu o další krajinné partie určené pro extenzivní využití, bez výstavby budov (záplavové území). Využití se může v čase i měnit na základě poptávky po určitých aktivitách. Pro extenzivní sportovní a rekreační aktivity se vymezuje plocha změny v krajině K.1. Je situována v plochách ÚSES, což zpracovatel ÚSES akceptuje – kombinace těchto funkcí je možná. Ostatně už v současnosti jsou zde využívány terénní podmínky pro moto/cyklistické dráhy. Tady kombinace funkcí vede k vymezení plochy smíšené nezastavěného území se všemi třemi důležitými parametry (vyjádřeno indexy p – přírodní priority, r – rekreace nepobytová a s – sportovní využití.

Plochy občanského vybavení hřbitovů (OH) zahrnuje jen plochu stávajícího hřbitova v Želenicích. Ten je funkční, do země se zde už ale nepohřbívá.

Územní plán dále stanovuje, že stavby a zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití, to se týká jak zastavěného území, tak v určité míře i krajiny. Občanské vybavení je totiž velice široký pojem s velmi bohatým výčtem staveb, zařízení a aktivit. Příkladem je už stávající prodejna potravin, která je organickou součástí ploch bydlení.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou pojata a také vymezena v souladu se stavebním zákonem a zákonem o obcích („veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru") a vyhláškou č. 157/2024 Sb. (§ 18) Zahrnují tedy různé druhy veřejných prostranství a z pozemních komunikací jen místní obslužné komunikace (průtahy silnic jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční DS).

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch. Zejména půjde o uliční síť v některých větších rozvojových lokalitách.

e. Koncepce uspořádání krajiny

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

Želenice mají krajinu velmi pestrou, ovšem silně antropogenní. Orná půda a trvalé travní porosty zaujímají 58 % rozlohy území obce, což nesvědčí pro velké zemědělské využití – ostatně mnoho ploch s kvalitní zemědělskou půdou ve třídách ochrany I a II se zde nenalézá. Velké je naopak zastoupení ploch ostatních, které tvoří téměř čtvrtinu rozlohy obce. Stačí letmý pohled do leteckých map – železnice, silnice, plochy těžby. Kupodivu téměř polovinu ostatních ploch představuje neplodná půda a různé meze a stráně.

Z těchto poměrů pak vychází ekologická stabilita krajiny, která není velká. Koeficient ekologické stability (KES), který v jednodušší variantě výpočtu porovnává rozlohy stabilních systémů (zde zejména travní porosty, lesní pozemky a vodní plochy) se systémy nestabilními (orná půda, případně započteny i plochy ostatní) odpovídá hodnotě 0,5–0,8. Těmito hodnotami náleží do intervalu 0,3 až 1,0, který je klasifikován jako „území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulační pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie". Tyto charakteristiky se promítají do územního plánu, který se ovšem snaží je zlepšit – zejména návrhem prvků ÚSES, vymezením ploch smíšených nezastavěného území, návrhem interakčních prvků atd.

Zvláště chráněná území

Evropsky významná lokalita NATURA 2000 Bořeň (CZ0420026) na území obce zasahuje pouhými necelými 3 % své 65hektarové rozlohy. Předmětem ochrany jsou: kontinentální opadavé křoviny (40A0); panonské skalní trávníky (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190); středoevropské silikátové sutě (8150); chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220); lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklích (9180).

Bořeň je současně *národní přírodní rezervací* s četnými chráněnými rostlinami i živočichy. Předmětem ochrany jsou přirozené lesní porosty tvořené především suťovými lesy, acidofilními teplomilnými doubravami a dubohabřinami a porosty nízkých xerofilních křovin se skalníkem; společenstva vegetace pohyblivých sutí, úzkolistých suchých trávníků, skalní vegetace s kostřavou sivou a štěrbinové vegetace

silikátových skal a drolin; populace vzácných a ohrožených druhů rostlin hvězdnice alpské (Aster alpinus) a kosatce bezlistého (Iris aphylla), včetně jejich biotopů; mohutný vypreparovaný lakolit, modelovaný procesy mrazového zvětrávání s vysokými skalními stěnami, skalními sloupy, jehlami a věžemi, včetně puklinových jeskyní. Prvně byla rezervace vyhlášena 10. 4. 1946, nově pak k datu 31. 12. 2013.

Památné stromy

V řešeném území nejsou evidovány.

Významné krajinné prvky (VKP)

V rámci řešeného správního území se nacházejí neregistrované významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Významnými krajinnými prvky dle tohoto zákona jsou veškeré lesy, vodní toky, rašeliniště, údolní nivy, rybníky. Podle územně analytických podkladů v území nejsou evidovány registrované významné krajinné prvky.

Další přírodní hodnoty vyplývají ze samotných krajinných a přírodních podmínek, které jsou dobře popsány v literatuře – například Biogeografické členění České republiky (Culek a kol, Praha 1995). Želenice jsou zahrnuty do provincie středoevropských listnatých lesů, podprovincie hercynské, do bioregionu milešovského. Želenice leží až v západní části bioregionu, jež představuje jedno z klimaticky i bioticky nejextrémnějších území celé podprovincie, se suchým klimatem a řadou postglaciálních reliktů, s rozsáhlými skalními stepmi s kavyly. Za zmínku stojí dynamický reliéf a pestrá geologická stavba, a dále mimořádná niva Bíliny s mokřady a rákosinami a i další partie krajiny vyznačující se četnými plochami mimolesní zeleně.

Koncepce uspořádání krajiny

Krajina je členěna do ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž přehled je uveden ve výrokové části a regulativy (způsob využití) pak v kapitole f) výroku. Převážně jde o členění na ornou půdu a trvalé travní porosty. Vše by bylo možné zahrnout do ploch všeobecných, ale jižní stráně nad Želenicemi jsou krajinným fenoménem, který takto zvýrazněn.

Koncepčně se podporuje diverzita krajiny – zvýšení podílu travních porostů, remízů a jiné krajinné zeleně, zakládání stromořadí podél cest, zakládání protierozní opatření. To všechno jsou však příliš detailní zásahy, které nemůže řešit územní plán – nicméně v rámci regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití toto vše umožňuje. Detailněji se vymezují prvky systému ekologické stability včetně interakčních prvků (viz dále).

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.

Jde o území (v katastru většinou ostatní/jiné plochy) modelované předchozími těžebními aktivitami, kde probíhají sportovní aktivity (terénní cyklistika a motorismus), které mají delší historii, aniž by negativně ovlivnily přírodní hodnoty místa. Ve východní partii jsou užívané trasy zcela zřetelné, v západní části pak dno lomu je pro různé extenzivní sportovní a rekreační aktivity příhodné.

Územní systém ekologické stability

Důvody pro vymezování ÚSES

Cílem územního plánování by mimo jiné mělo být i udržitelné využití krajiny, resp. stanovení limitů exploatace krajiny z hlediska jejích přírodních složek. Charakteristikou, jíž lze poměřovat tyto limity, je tzv. ekologická stabilita krajiny, tedy schopnost krajinného ekosystému odolávat nepříznivým kalamitním vlivům. Ekologicky stabilní krajina se vyznačuje nejen spontánním zachováváním druhové rozmanitosti, ale např. i udržením půdní úrodnosti, únosnou mírou procesů půdní eroze a eutrofizace prostředí, vyšší retencí vody v krajině a vyrovnanějšími odtoky srážkové vody, přirozenou biologickou ochranou zemědělských kultur, resp. schopností prostředí odolávat kalamitním výskytům škůdců a chorob, stabilitou a odolností lesních porostů a dalšími ekonomicky příznivými faktory. V neposlední řadě lze zmínit příznivý psychologický a rekreační vliv stabilní harmonické a esteticky hodnotné kulturní krajiny na její obyvatele. Jedním z prostředků k zachování ekologické stability krajiny je tvorba sítě „územních systémů ekologické stability" (ÚSES).

Podklady pro návrh ÚSES

Podkladem pro návrh sítě prvků ÚSES bylo jejich vymezení v ZÚR Ústeckého kraje a stávajícím ÚP Želenice, které bylo aktualizováno a zakomponováno do architektonické koncepce vznikajícího nového územního plánu. Aktualizace se týkala především úpravy tras regionálních biokoridorů tak, aby byly splněny oba požadavky § 73 stavebního zákona, kde se uvádí, že navazující územně plánovací dokumentace, zpřesňuje vymezení ploch a koridorů z nadřazené územně plánovací dokumentace, ale to jen v území zahrnutém do plochy či koridoru v nadřazené dokumentaci. Aktualizované vymezení ÚSES bude převzato do nového Plánu ÚSES Most.

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, regionální a místní úrovně. Lokalizace zasahujících prvků ÚSES vychází z dříve zpracovaných generelů ÚSES.

Širší aspekty reprezentativnosti a návaznosti sítě ÚSES jsou řešeny ve vznikajícím Plánu ÚSES ORP Most, do nějž bude vymezení ÚSES v ÚP Želenice přejato. Cílem ÚP 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 polyfunkční krajinotvorných opatření (protierozní, retenční, krajinářsko-estetický, biologický, rekreační aj. význam).

Z dosavadního znění plánu ÚSES z karty Želenic vyjímáme:

Výchozím podkladem pro aktualizaci ve správním obvodu obce Želenice bylo vymezení prvků ÚSES v platném ÚP obce. Částečně byl redukován rozsah biocenter vymezených severně od obce, mnohonásobně překračujících Metodikou stanovené minimální výměry. Některé prvky byly naopak doplněny, resp. bylo

upraveno jejich vymezení na základě aktuálního stavu krajiny, návaznosti na sousední území a dodržení Metodikou stanovených parametrů.

Územím prochází RBK 584 a RBK 586, které spojují sušší stanoviště vyvýšených poloh okraje vrchoviny Českého středohoří, s vymezeným RBC 1327 na vrchu Zlatník. Další RBC 1324 je vymezeno v zachovaných mokřadech v nivě Bíliny, která pod ním dále pokračuje jen jako LBK, spojující mokrá stanoviště úzké říční nivě. Další LBK vlhkých stanovišť je navržen podél bezejmenné vodoteče od Braňan. Tři další trasy LBC s vloženými LBC spojují svěží až sušší stanoviště ve svazích údolí Bíliny.

Síť biocenter a biokoridorů je doplněna interakčními prvky. Funkční IP jsou vymezeny v zachovaných ekologicky hodnotnějších lokalitách. Navržené IP představují opatření doporučená ke zvýšení stability krajinného ekosystému (snížení vodní eroze, revitalizace vodotečí a zadržení vody v krajině, zatravnění silně propustných mělkých půd, doplnění krajinné zeleně v celcích intenzivní orné půdy).

Poznámka: Zásady územního rozvoje ve své změně č. 10 E.1, soustředěné na převod do jednotného standardu, přejmenovala všechny prvky regionální úrovně ÚSES.

Územní plán vymezuje na území obce tyto prvky (skladebné části) ÚSES:

Regionální úroveň

- RBC21 (původně RBC.1324) Niva Bíliny, RBC22 (původně RBC.1328) Bořeň, RBK593 (původně RBK.584) Libkovice – Niva Bíliny, RBK595 a RBK596 (původně RBK.586a, RBK.586b, RBK.586c, RBK.586d) 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

Podrobné parametry všech uvedených prvků ÚSES, včetně interakčních prvků, jsou uvedeny v tabulkové příloze odůvodnění územního plánu. V grafické části – tedy hlavním výkresu – je patrné, které prvky ÚSES, případně jejich části, jsou stavové a které návrhové (určené k založení). U interakčních prvků je návrh indikován písmenem n (IPn).

Pozn.: V souladu s jednotným standardem jsou prvky ÚSES doplněny v názvu tečkou (LBC.1). To předepisuje metodický pokyn pro označení ve výkresu (spojení atributů Typ a Ident). Tak jsou prvky označeny i v textu (soulad textové a grafické části). V příloze odůvodnění (tabulková část prvků ÚSES) tato konvence zavedena není. Zásady územního rozvoje tuto konvenci také nedodržují – označení regionálních prvků ÚSES je převzato ze ZÚR ÚK.

Regulativy pro prvky ÚSES

Regulativy obsahuje výroková část v tomto znění:

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 n. 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.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je žádoucí a je možná jak po silnicích, tak po účelových komunikacích. Územní plán nenavrhuje žádnou plochu ani liniový prvek, který by zhoršoval prostupnost krajinou, na druhou stranu ani nenavrhuje nové cesty v krajině.

Na prostupnost krajiny je třeba pohlížet z pohledu obyvatel a z pohledu návštěvníka-turisty. Obyvatelé obvykle tak velkou potřebu pohybu v krajině nepociťují – jsou vázáni ke své nemovitosti a nejbližším veřejným prostranstvím. Návštěvník-turista má mnohem větší akční rádius a větší požadavky ohledně pohybu v krajině – proto se také zejména v územním plánu stabilizují dvě značené cyklotrasy přesahující fyzicky i významem hranice obce. Tato stabilizace je žádoucí zejména u trasy č. 66 zvané Pánevní. Ta totiž prochází krajinou i mimo v katastru značené pozemky cest, dokonce křižuje území těžby – je proto třeba její provoz umožnit ve všech dotčených plochách. Viz také výše v kapitole u cyklistické dopravy.

V krajině se také sledují možnosti pohybu zvěře, priority územního plánování nabádají, aby nedocházelo k další fragmentaci krajiny. Ta už je „zajištěna" stávajícími trasami – liniovými stavba dopravní infrastruktury (silniční síť a železnice). Územní plán žádný nový takový prvek nenavrhuje.

Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Rizika erozí a poté protierozní ochranu v krajině mohou definitivně analyzovat, navrhnout a poté realizovat komplexní pozemkové úpravy. Územně analytické podklady poskytují z dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy data o větrné a vodní erozi. Větrnou erozí může být postižena prakticky všechna zemědělsky obhospodařovaná půda. Výjimkou je Želenický vrch, údolní partie kolem řeky a tras dopravní infrastruktury a plochy zalesněné nebo pokryté mimolesní zelení. Vodní erozí jsou nejvíce postižitelné rozsáhlé plochy zemědělské půdy, tedy orné půdy, nečleněné remízy, mezemi do menších celků.

Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní opatření v tomto směru. Nejúčinnější zásahy (agrotechnická opatření, optimalizace hospodaření, zlepšení půdní struktury) jsou mimo možnosti územního plánu. Další zásahy s průmětem do území (jako třeba vymezení ploch pro nové remízy, meze, zatravnění, výsadby větrolamů) jsou příliš detailní pro územní plán. Proto je tato problematika řešena jen koncepčně, bez konkrétního průmětu do území. Podstatným příspěvkem je také stabilizace a návrh prvků ÚSES a interakčních prvků.

V souladu s § 122 stavebního zákona jsou stavby, zařízení a opatření ke snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků realizovatelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Může jí i o technickou infrastrukturu (stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území).

Rekreace

Krajinou Želenic procházejí značené turistické a cyklistické trasy. Spíše jde o transfer, žádný významný turistický cíl se na území obce nenachází.

Na území Želenic jsou rekreace a sport v krajině provozovány především v prostoru bývalého lomu při železnici, severně od sídla Liběšice. Tato plocha se potvrzuje návrhem plochy změny v krajině K.1. Plocha je specifická i tím, že je zde vymezeno lokální biocentrum. Soužití obou funkcí je možné a potvrzeno de facto i současným stavem, nedochází k žádné degradaci ekostabilizačních funkcí.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce probíhá těžba nerostných surovin. Jde o sodalitický nefelinický fonolit (česky znělec). Těžbu provádí KERAMOST, a. s., majitelem pozemků je ale firma KERAIN, a. s. Těžba je dlouhodobá a probíhá na severní straně Želenického vrchu s přístupem účelovou cestou od Liběšic. Surovina je užívána pro sklářský a keramický průmysl. Želenický znělec je nejčastěji využíván v keramických závodech v Rakovníku a v Horní Bříze, část se vyváží. Na stránkách obce se uvádí: „Pro tyto účely se v republice těží fonolit mimo Želenice již jen na jediné lokalitě u Tachova. Surovina z tohoto ložiska ale nedosahuje kvality fonolitu ze Želenického vrchu. Vzhledem k užitným vlastnostem fonolitu, a především s ohledem na energetické úspory lze očekávat, že poptávka po této cenné surovině bude stoupat."

Příslušné plochy jsou vymezeny jako plochy těžby všeobecné GU, nerozlišuje se tedy, jestli jde o dobývání a úpravu, stavby a zařízení či jiné. Do těchto ploch jsou totiž zahrnuty i další plochy s těžbou související – dopravník a plochy pro zpracování a distribuci.

Na území Želenice zasahují tři chráněná ložisková území: chráněná ložisková území Želenice I. 21400000, Liběšice 10810000 a Braňany–Černý vrch10630000; a dvě výhradní ložiska Liběšice č. 310810000 a Želenice č. 60284. Jsou respektována a jako limit zobrazena v koordinačním výkresu. Stejně tak jsou v koordinačním výkresu jako limit zaneseny plochy sesuvů: Želenice č. 4224, č. 4225, č. 5603, Chouč č. 4241, č. 4251, Bílina č. 4257.

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

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 457/2025 Sb., jíž byla novelizována vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Mírně se například měnily názvy některých ploch s rozdílným způsobem využití. Ačkoli byla zrušena příloha č. 13 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., je grafické vyjádření provedeno podle ní (bylo avizováno, že nějaký metodický pokyn, který dosud, po mnoha měsících po vydání novely vyhlášky dosud neexistuje, toto umožní).

Dále se v reakci na novelu stavebního zákona (zákonem č. 19/2023 Sb.), která umožňuje jako veřejnou infrastrukturu umisťovat výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, aniž by se pro ně vymezovala zastavitelná plocha, definují v některých územích veřejné zájmy, které toto umístění vylučují. Definují se zde tři typy území (které pokrývají veškeré nezastavěné území obce), na nichž je nepřípustné umisťovat výrobny elektrické energie, ať jde o fotovoltaické elektrárny, nebo větrné elektrárny.

Pro větrné elektrárny zde nejspíše nejsou vhodné podmínky – Želenice nejsou zahrnuty do specifické oblasti SOB11 vymezené v PÚR ČR. Jde tedy o fotovoltaické elektrárny, jejichž umístění je zvažováno.

Prvním typem území, kde se výrobny elektrické energie vylučují, jsou pozemky, na nichž je nejvyšší ochrana zemědělského půdního fondu (třídy ochrany 1 a 2). Zde jednoznačně převažuje potřeba zemědělského hospodaření nad instalací fotovoltaických panelů, což by vedlo k degradaci nejlepších bonit a v případě agrofotovoltaiky k jejich převodu pro nějaké extenzivní formy hospodaření (například sečení luk či pastvu), a to v tom lepším případě. Veřejný zájem na zemědělském využití nejkvalitnějších půd převažuje.

Druhým typem ploch jsou plochy navržené k realizaci prvků ÚSES, tam jednoznačně převládá veřejný zájem na zřízení krajinné sítě skladebných částí ÚSES k zachování ekologické stability krajiny.

Třetím typem ploch jsou ostatní, „zbytkové" plochy nezastavěného území, které je samo o sobě silně postiženo množstvím dalších limitů (trasy technické a dopravní infrastruktury, případně jsou v silně pohledovém vztahu k zastavěnému území). Celý region (nejen) Mostecka navíc řeší specifickým způsobem možnosti umístění rozsáhlých ploch fotovoltaických elektráren na plochách po povrchové těžbě hnědého uhlí (zejm. na plochách vymezených pro asanaci území), které mohou nabídnout kapacity velmi rozsáhlé.

Želenice jsou zatíženy celorepublikovými trasami dopravní infrastruktury (železnice, silnice I/13) a významnou zátěží je také těžba nerostných surovin. A přitom krajina Želenic má blízko ke krajinným kvalitám – téměř sousedí s CHKO České středohoří na východě a na západě zase směřuje k rekultivovaným a rekreačně zaměřeným partiím města Mostu, včetně jezera Most. Severní partie katastru Želenic jsou specifické velkým podílem trvalých travních porostů a četné mimolesní zeleně, která krajinu fragmentuje do cenné mozaiky, již také využívá zvěř k migraci (migračně významné území), jde o biotop vybraných zvláště

chráněných druhů velkých savců. Navíc jde o pohledové partie z trasy silnice I/13. Nemluvě o pohledových kvalitách krajiny z vyhlídkového místa na kopci Bořeň. Tam by byla jakákoli plošná fotovoltaická elektrárna silně rušivým prvkem. Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. Plošné fotovoltaické elektrárny by byly zásahem do harmonického prostředí a je ve veřejném zájmu zachovat a chránit nezastavěné území, jeho krajinný ráz (s ohledem na geomorfologii území obce, usazení sídel v krajině, pohledové osy atd.) a podmínky pro příznivé životní prostředí.

Celé území obce je rozčleněno do dále uvedených ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení	bydlení všeobecné	BU
Plochy rekreace	rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení veřejné	OV
	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
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 těžby	těžba všeobecná	GU

Všechny plochy odpovídají základní dikci vyslovené ve vyhlášce a rozpracované v metodice týkající se standardu (Metodický pokyn Standard vybraných částí územního plánu byl zveřejněn 4. 7. 2024 a je neaktuální, ale nový, avizovaný, stále ještě není k dispozici) a korespondují se skutečným nebo navrhovaným využitím ploch. Zohledněna byla i regulace stávajícího územního plánu, která je ale u funkčních ploch poměrně střídmá, a s novým územním plánem poměrně dobře koreluje. Určitá kontinuita je tak zajištěna.

Základní a nejrozsáhlejší plochou pro obě sídla jsou pochopitelně plochy bydlení. Pro všechny tyto plochy bylo nakonec využito bydlení všeobecné (BU) – typy bydlení jsou natolik rozmanité (viz i dále u prostorových regulativů), že by se „rozpadly" do několika podtypů, což u sídel této velikosti asi není nezbytné. Vyskytuje se zde v ojedinělých případech i hromadné bydlení (dva bytové domy). Funkcí jde totiž stále o bydlení, rozdíly jsou potom spíše ve formě.

Plocha zahrnuje i dvě zastavitelné plochy Z.6 a Z.7, jejichž využití je podmíněně přípustné. Obě leží v ochranném pásmu dráhy z velké části svých ploch. Požadavek podmíněně přípustného využití je formulován v zadání v souvislosti s limity vymezeným v území – kapitola e) Vyhodnocení souladu se zadáním, kap. a.1.4) zadání.

U jednotlivých ploch, má-li to opodstatnění, jsou doplněny také *prostorové regulativy*. To se týká především zastavitelných ploch zahrnutých do ploch bydlení všeobecného, jinak se spíše odkazuje na urbanistický a architektonický kontext, protože každá lokalita je jedinečná a každý záměr je třeba řešit individuálně s ohledem na všechny podmínky konkrétního území, a nelze ji regulovat generálně. Předpokládá se, že v dalších řízeních bude příslušný úřad schopen posoudit vhodnost té které stavby v rámci jejího kontextu.

Z těchto důvodů se také v podmínkách prostorového uspořádání u ploch bydlení všeobecného BU odkazuje na charakter a strukturu zástavby jen v obecné rovině a nepopisuje se detail. Forma stávající zástavby je totiž velice pestrá. *Želenice*: Původní náves je obklopena vesnickou zástavbou, jednotlivými domy i malými statky s hospodářskými budovami v hloubi parcel. Navazuje zástavba kolem průtahu silnice, která je objemná, někdy štítem do ulice, někdy v podélném ustrojení, někdy individuální domy, někdy navazující řadová zástavba. Východní část návsi formuje malé „sídliště" domů Okal s přísnou strukturou a zakončena je ulicí obestavěnou čtyřmi dvojdomy. Mezi tím jsou „vmáčknuty" domky na malých parcelách, v nárožních pozicích. Při silnici na Braňany jsou dokonce trojdomy. Nejnovější zástavba u hřbitova má zcela městský charakter s místy i poměrně pokleslou architekturou, která ale splňuje jakýsi nevyřčený požadavek, že vesnická zástavba musí mít tvarované střechy. Přesto se u kousek pod hřbitovem vyskytuje rodinný dům s plochou střechou. *Liběšice:* I takto malé sídlo vykazuje několik typů zástavby. Centrum tvoří neúplná okrouhlice vesnických domů, malých statků, doprovozených hospodářskými budovami. Dále je náves doplněna další zástavou už bez jednotného řádu, například nízkou stavbou bývalé prodejny (s plochou střechou). Ulice směrem k Bílině také vykazuje známky spíše pragmatického využití disponibilních ploch než urbanistický řád. Naopak zástavba ulice směřující ke kamenolomu je založena na pravidelnosti, jednotné stavební čáře, totožných rozestupech, jednotné architektonické formě (Okal). Je tedy zřejmé, že není možné ve výrokové části stručně popsat charakter a strukturu zástavby.

S ohledem na řečené jsou i další podmínky prostorového uspořádání v plochách BU poměrně benevolentní. *V zastavěném území* se opět jen odkazuje na kontext.

V zastavitelných plochách se určují následující parametry:

Typologie staveb | Připouštějí se jen izolované rodinné domy a výjimečně dvojdomy. Výjimkou jsou plochy Z.6 a Z.7, které navazují na zástavbu v ulici, kde dvojdomy už existují. Stejně tak jsou akceptovatelné v ploše Z.1, která přímo navazuje na ulici s dvojdomy, které dokonce mají dvě podlaží a podkroví, aniž by rušivě působily v panoramatu obce.

Zastavěná plocha | Určuje se, že zastavěná plocha (rozuměj budovami) bude max. 35 %. To je i při minimální parcele 700 m^2 pro izolovaný rodinný dům dostatečná rozloha 245 m^2 jak pro samotný rodinný dům, tak například pro garáž, stavbu pro podnikání, bazén, skleník apod. Omezuje se také rozloha zpevněných ploch na 20 % rozlohy. Zbývá tedy stále 50 % ploch schopných vsakování (což umožňují i některé technologie dlažeb). Hospodaření s dešťovou vodou určovala striktně vyhláška č. 501/2006 Sb. platná do roku 2013, a to tak, že vsakování je splněno, pokud to umožnuje 40 % pozemku izolovaného rodinného domu. Tento požadavek jako příliš rigidní byl nahrazen individuálním posouzením. Územní plán tedy určuje procenta zastavění a zpevněných ploch v mezích předchozí legislativy s cílem, aby pozemky nebyly pokryty stavbami, aby bylo dostatek prostoru pro zahradu, aby zástavba měla spíše venkovsky rozvolněný charakter než zahuštěný městský. K podobnému cíli směřuje i minimální velikost pozemku v nově vymezovaných

zastavitelných plochách. Pokud se za určitý etalon vezme novodobá zástavba východní části návsi v Želenicích, pak tyto pozemky mají právě kolem 700 m^2 – ty ale leží v centru sídla, dají se předpokládat v zastavitelných plochách při okraji sídla spíše pozemky větší.

Podlažnost | V zastavitelných plochách se určuje podlažnost rodinných domů či dvojdomů (které se také připouštějí) na hodnotu danou definicí rodinného domu (max. dvě nadzemní podlaží a podkroví). Výjimkou je plocha Z.5, která je pohledově exponovaná, soustředěná, s předpokládaným efektivním využitím. V kontextu dnešní obvyklé výstavby (bohužel přízemní bungalovy s čtvercovým půdorysem a nízkou střechou) se dá předpokládat zájem téměř výhradně o menší jednopodlažní domy s podkrovím. Tam by ojedinělá převýšená stavba byla narušitelem charakteru nové „čtvrti". Zároveň se stanovuje, že i hlavní stavby jiných funkcí (například občanské vybavenosti) musí tuto podlažnost dodržet.

Dále se stanovují další *podmínky s podrobností regulačního plánu*:

Urbanistická struktura | Už jinde bylo řečeno, jak rozmanitá je urbanistická struktura současné zástavby. Je dost obtížné ji definovat i pro zástavbu novou – opravdu by musela být vypracována zastavovací studie pro každou lokalitu. To ale není ten pravý úkol územního plánu. A s jistotou lze předpokládat, že by to vedlo ke změnám územního plánu – projektová dokumentace, např. se znalostí přesného zaměření a se zapojením profesí, by se jistojistě odchýlila od těchto studií. Proto zde jsou definovány jen velmi obecné a základní požadavky. Například orientace budov v úrovni preferencí. Šířka uličního prostoru a stavební čára už jako pevnější parametr. (Umisťování staveb na stavební čáru řeší i vyhláška č. 146/2024 Sb.)

Podrobnější požadavky na umisťování staveb se definují jen pro čtyři plochy. Plocha Z.4 má velmi svažitý terén a budova rodinného domu by měla být umístěna v jižní části – jednak proto, aby nevytvářela dominantu ve vyvýšené poloze a aby severní partie byly věnovány zahradě, která bude fungovat i jako zelená zóna přechodu do krajiny.

U ploch Z.6 a Z.7 se uvádí odkaz na stavební čáru už existující zástavby v ulici, na kterou by měla i nová zástavba reagovat.

Objemy a tvary hlavních staveb | V principu jde o to vyvarovat se zástavbě tolik oblíbenými bungalovy. Pro zachování charakteru vesnické zástavby by měly mít stavby protáhlý tvar a tvarovanou (nejlépe sedlovou) střechu. Dům s plochou střechou je ve vsi snad jen jeden… Negativním příkladem může být nová zástavba nad hřbitovem – tyto domy mají zcela příměstský charakter, o vesnickou zástavbu se nejedná.

Také se stanovuje výška nadezdívky v podkroví. Má se tím zajistit, aby podkroví bylo opravdu podkrovím, a nikoliv dalším patrem.

Pozemky jiných funkcí | V plochách bydlení mohou být umístěny i hlavní stavby s jiným využitím, zejména občanské vybavenosti. Zástavba těchto pozemků by měla zapadat do okolní zástavby, objemy staveb by měly korespondovat s rodinnými domy.

Materiály, barvy a další prvky | Jde o to, aby byla zástavba formálně střídmá, nerušící okolí nějakými excesy („podnikatelské baroko" už snad pominulo, ale přesto…). Velký nešvarem je barevnost, a to třebas i střech. Nemůžeme zde požadovat neužití černé barvy na střechách (která zde nemá tradici a opodstatnění), když téměř veškerá nová zástavba je pokryta právě černou krytinou (roli asi hraje cena).

Oplocení | Základním cílem je zamezit vysokým neprůhledným plotům, které jsou materiálově často odpudivé a jsou prvkem proti sociální soudržnosti obyvatel v sídle.

Přechod do krajiny | Tento regulativ se snaží zajistit, aby do krajiny přecházely pozemky rodinných domů zahradou (měkčí přechod), zelení, aby hlavní stavba byla situována při uliční čáře.

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

V souladu s § 170 stavebního zákona lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám pro tyto, územním plánem vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce (podle § 11 odst. 1 stavebního zákona).

Územní plán vymezuje tuto VPS dopravní infrastruktury, jejíž výstavba je ve veřejném zájmu:

- **VD.i |** stavba veřejné dopravní infrastruktury – koridor CNZ.i pro optimalizaci trati a provozu na ní

  Odůvodnění vymezení: Koridor i je vymezen i jako veřejně prospěšná stavba v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. Koridor je převzat, zpřesněn a vymezen jako VPS.

- **VN.1a, VN.1b, VN.1c |** stavby veřejné technické infrastruktury sloužící ke snižování nebezpečí v území – protihlukové opatření (včetně všech nezbytných součástí)

  Odůvodnění vymezení: Veřejně prospěšná stavba je vymezena na základě požadavku zadání a souvisí s vymezením zastavitelné plochy Z.6. V tomto úseku, kde jsou plochy bydlení přímo v kontaktu se silnicí, už protihlukové stěny existují, šlo by tedy o jejich prodloužení směrem na západ. Ze stanoviska Ředitelství silnic a dálnic vyplynulo, že byla v roce 2022 zpracována studie protihlukových stěn „I/13 Želenice – PHS – studie". Jde o návrh protihlukových stěn při severní straně silnice I/13, tedy v kontaktu se zástavbou Želenic. V předmětném místě už v části trasy protihluková stěna existuje a situace na ni navazuje jak směrem východním, tak západním. Tyto části podle studie jsou v územním plánu vymezeny jako úseky VN.1a (východ) a VN.1b (západ). Současně v návrhu územního plánu zůstává PHS VN.1c, tedy původní návrh reagující na vymezení plochy Z.6. Veřejně prospěšné stavby jsou (s ohledem na podrobnost územního plánu, resp. měřítko, v němž se vydává) vymezeny lineárně. Je třeba je vnímat jako koncepci – mohou být zpřesněny projektovou dokumentací.

- **VN.2 |** stavba veřejné technické infrastruktury sloužící ke snižování nebezpečí v území – protizáplavové opatření

  Odůvodnění vymezení: Protizáplavové opatření je vymezeno na základě obecného požadavku zadání. Zde se týká plochy Z.16 – vybavenosti související s trasou silnice I/13, která celá leží v záplavovém území. To ale nesahá na silnici. Lze tedy předpokládat, že pouhý násep, vyrovnání výšky plochy s plochou silnice, by mohlo být řešením. Pro jistotu se ale vymezuje VPS, která záplavám plochy zamezí.

Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 11 odst. 2 stavebního zákona).

Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná 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

  Odůvodnění vymezení: Vymezení jako VPO a případné vyvlastnění má zabezpečit veřejný zájem na založení části prvku ÚSES, který spolu s dalšími vytváří ekologický systém v krajině. Požadavek na vymezení nefunkčního prvku (k založení) je stanoven v nadřazené dokumentaci – v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje – a převzat byl do zadání územního plánu. Lokální biocentrum je také nefunkční a je de facto součástí nadřazeného systému – biocentrum vložené do regionálního biokoridoru.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy 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 budoucí využití pro bydlení. Plocha musí být ověřena změnou územního plánu, která jí může překvalifikovat do ploch zastavitelných. Je pravda, že tento převod může být problematický, neboť je územní rezerva z podstatné míry vymezena na pozemcích s I. třídou ochrany ZPF. Na druhou stranu má toto vymezení urbanistickou logiku. A v okamžiku, kdy budou realizovány zastavitelné plochy, v tomto případě zejm. plocha Z.5, pak není ve vazbě na zastavěné území příhodnějšího místa pro další rozvoj (zvláště pokud by stávající areál statku ukončoval svou funkci a byla z něj transformační plocha, jak trochu předčasně navrhoval už předchozí územní plán).

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

Územní plán vymezuje jednu plochu, pro niž je požadováno zpracování územní studie. Jde o zastavitelnou plochu Z.5, jejíž rozloha implikuje povinnost vymezení veřejných prostranství o ploše min. 5 % rozlohy. Územní plán stanovuje základní podmínky, které by měla studie splnit. Podrobněji budou rozvedeny v zadání studie.

Lhůta pro zpracování, resp. vložení do evidence územně plánovací činnosti, se určuje na 6 let, do 31. 12. 2032. Pokud by pořízení územního plánu významně změnilo časový průběh, pak se „za chodu" toto datum upraví.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

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

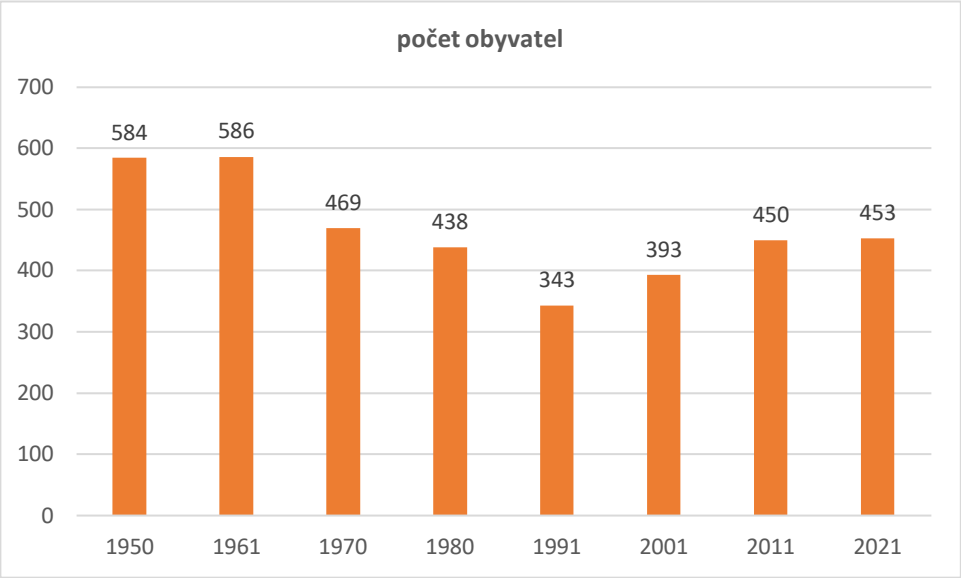
Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem. Je poměrně účelně využito, prakticky nemá žádné vnitřní rezervy pro rozvoj obce. Původní územní plán sice navrhoval jednu transformační plochu v sídle Želenice pro změnu ze zemědělské výroby na bydlení, ale současný majitel s takovou změnou nepočítá. Je tedy zřejmé, že základní rozvojový záměr, tj. umožnit výstavbu individuálních rodinných domů, nelze naplnit v zastavěném území.

Sčítání lidu publikované od roku 1869 zaznamenalo, že Želenice měly od tohoto roku vzrůstající trend v počtu obyvatel. Maxima dosáhly v roce 1930, bylo to 791 obyvatel, z toho 262 v Liběšicích a 529 v Želenicích. Želenice se tak na celkovém počtu obyvatel podílely 67 %.

Tento „celkový počet" je ovšem nahlížen z dnešního pohledu. Tehdy šlo o samostatné obce. Na přelomu 19. a 20. století Želenice náležely do hejtmanství Duchcov, okres Bílina, zatímco Liběšovice (dnes Liběšice) do hejtmanství Teplice, okres Bílina. V obou případech šlo o vsi s převažujícím německým obyvatelstvem. Jak uvádí Ottův slovník naučný, k roku 1890 žilo v Liběšicích cca 18 % Čechů, zatímco v Želenicích pouhých 7 %.

Jako obce v Sudetech i zde došlo po druhé světové válce k poklesu počtu obyvatel, i když nebyl tak dramatický, jako jinde. V roce 1950 je v součtu obou sídel zaznamenáno 584 obyvatel, tedy šlo o pokles na 74 % stavu před válkou. Náhradu za odsunuté Němce se dařilo nahradit novým obyvatelstvem. Více postiženy úbytkem obyvatel byly Želenice, Liběšice vykázaly stabilizovanější počty.

Z hlediska územního plánu jsou samozřejmě zajímavější data z druhé poloviny dvacátého století, a ještě více z období po roce 1989. V roce 1961 bylo zaznamenáno ještě 586 obyvatel, po další tři desetiletí počet obyvatel klesal.



Od roku 1991, kdy sčítání lidu, domů a bytů zachytilo historické minimum ve velikosti obce, dochází k trendu růstovému. A jestliže poslední cenzus publikuje 453 obyvatel, pak k 1. 1. 2026 se uvádí dokonce 489 obyvatel.

Další nárůst obce, ve smyslu zvýšení počtu obyvatel, nemůže zajistit zastavěné území a současná zástavba – v nedávné minulosti došlo k podstatným změnám životního stylu, mění se charakteristiky rodin, mění se velikost hospodařících domácností, a tím obložnost bytů a rodinných domů atd. Kupříkladu dnešní domácnost má průměrně 2,3 členů, ještě před dvaceti lety měla více než 2,5 osob. Výrazně také narůstá počet jednočlenných domácností, dnes tvoří třetinu všech domácností!

Má-li se tedy obec rozvíjet – a to je v jejím pochopitelném zájmu – pak je třeba vymezit zastavitelné plochy pro bydlení. To udělal už předchozí územní plán, tento z něho mnohé přebírá a jen mírně modifikuje.

Celkově se navrhuje (počty jsou ale velmi orientační) 59 rodinných domů (49 v Želenicích, 10 v Liběšicích, přičemž z toho dva leží na katastru Želenic, ale fakticky náležejí k sídlu Liběšice, jde o plochy Z.12 a Z.13). Při optimistické obložnosti třemi osobami by mohlo přibýt 177 obyvatel. Mohlo by tedy přibýt až 35 % dnešního stavu. Nutno připomenout, že územní plán není projektem, ale koncepcí s dlouhodobým výhledem (předchozí územní plán je z roku 2009).

Všechny provedené změny, resp. návrhy zastavitelných ploch jsou důvodné.

I) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Zadání požaduje aplikaci prvků regulačního plánu v územním plánu, a to na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Ani z tohoto rozhodnutí, ani ze zadání územního plánu neplyne účel, jehož se má prostřednictvím prvků regulačního plánu dosáhnout, Také se nikde nedefinuje, jaké prvky mají být aplikovány. Vše je ponecháno na projektantovi. Ze zkušenosti tak jsou aplikovány takové prvky, které zachovají vesnický ráz sídel, zachovají architektonické a urbanistické hodnoty, nedovolí vnesení zcela nevhodných prvků do prostředí sídel.

Prvky regulačního plánu jsou uplatněny jen u návrhových ploch bydlení všeobecného BU. Obsahuje je regulace této plochy s rozdílným způsobem využití ve výroku v kapitole f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Nestanovují se odchylné požadavky na výstavbu.

Prvky regulačního plánu není možné použít na již povolené stavby, které případně požadavky těchto prvků nesplňují. Tento územní plán v mnohém přebírá zastavitelné plochy předchozí a dosud platné územně plánovací dokumentace. Může se tak stát, že během pořizování územního plánu budou povoleny stavby podle plánu předchozího. Příkladem je plocha Z.2, kde je ve výstavbě stavba rodinného domu. Úvaha by vedla k vyloučení této plochy, v níž prováděná stavba neplní některé požadavky – například má plochou střechu, čímž nezachovává vesnický ráz vsi atd. Další možností by bylo pokrýt požadavkem s regulačními prvky jen část, tu dosud nevyužitou, plochy Z.2. Tato hranice ale není jasná, není v katastru zaznamenána. Finálním řešením se proto jeví generálně z požadavků vyjmout všechny už povolené stavby – může se to totiž týkat vícero zastavitelných ploch.

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Údaje dle odst. 2 písm. a) až g)

Údaje jsou prezentovány ve formě tabulky v závěru této kapitoly.

Údaje dle odst. 2 písm. h): Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaných řešením

Návrhem územního plánu nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

Údaje dle odst. 2 písm. i): Zdůvodnění navrhovaného řešení

Želenice mají platný územní plán z roku 2009, aktualizovaný jednou změnou v roce 2014. Tento územní plán se postupně naplňuje, některé ze zastavitelných ploch jsou už zčásti realizovány a na základě požadavků zadání se vymezuje několik málo nových zastavitelných ploch navazujících na zastavěné území. Podrobný komentář k jednotlivým zastavitelným plochám je uveden v odůvodnění v kapitole i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (…).

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (změněn zákonem č. 183/24 Sb. k 1. 7. 2024), se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami

ochrany dle § 4. Přitom je třeba navrhnout řešení nejvýhodnější a předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond vyhodnotit. K odnětí ZPF může podle § 4 odst. 1 dojít jen v *nezbytném případě.* | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že pro další rozvoj obce jsou nezbytné – z územního plánu se vyjímá část zastavitelné plochy Z.5 a navrací se do ploch zemědělských (recipročně se vymezuje plocha územní rezervy). Návrh nových zastavitelných ploch pro rozvoj obce lze považovat za nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především plnit následující ustanovení § 4 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci. | Zastavitelné plochy (tedy plochy nezemědělského využití) vymezuje právě územní plán tak, aby případné další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území. | Zastavitelné plochy ve své většině navazují na zastavěné území.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. | Téměř všechny vyhodnocované plochy leží na půdách se IV. a V. třídou ochrany.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Územní plán je zde nástrojem, který určuje, která půda bude sloužit jinému než zemědělskému účelu. Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, některé části těchto ploch, vymezených pro bydlení, zůstanou jako zahrady v ZPF. Ukončení nezemědělské činnosti se nepředpokládá.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích. |. V návrhu územního plnu jde o plochy pro rodinné domy, maximální podlažnost je dána legislativou, někde se zmenšuje z důvodů estetických a vlivu na krajinný ráz.

§ 4 odst. 1 g): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. | Rekultivace nejsou předmětem změny územního plánu. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

§ 4 odst. 1 h): Je nutno především co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny. | Změnou územního plánu se vymezují zastavitelné plochy – do ostatní zemědělské půdy, plnící široké spektrum dalších mimoprodukčních funkcí, se nezasahuje – výjimkou je návrh územního systému ekologické stability.

Podle § 4 odst. 2 je nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru. | Na vícero místech odůvodnění jsou jednotlivé zastavitelné plochy komentovány. Pro účely, pro

něž jsou vymezovány, nejsou jiné vhodné plochy v rámci zastavěného území, ani se nevyskytují plochy přestavby (transformační plochy), které by byly pro tyto účely k dispozici. Z hlediska veřejné prospěšnosti na rozvoji obce jsou záměry nepřemístitelné, není možné jiné vhodné umístění.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Žádná zastavitelná plocha se na půdách s I. a II. třídou ochrany nevymezuje.

Dále jsou s komentářem uvedeny navržené plochy vymezené územním plánem jako zastavitelné, jichž se zábor týká. Žádnou z navržených ploch nejsou dotčeny investice do půdy. Další podrobnosti o plochách (jejich odůvodnění) je možné nalézt *v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.*

- *Plocha Z.1:* Plocha všeobecného bydlení BU a zeleně ochranné a izolační navazuje na zastavěné území. Plocha byla vymezena v územním plánu Želenic z roku 2009 a je již částečně rozparcelována. Část plochy, na kterou zasahuje záplavové území, je vymezena pro zeleň. Zábory ZPF pro ni jsou na půdách IV. třídy ochrany.
- *Plocha Z.2:* Plocha všeobecného bydlení navazující na zastavěné území. Plocha byla vymezena v předchozím územním plánu Želenic. Zábory ZPF pro ni jsou na půdách V. třídy ochrany.
- *Plocha Z.3:* Plocha všeobecného bydlení, vymezená již v předchozím územním plánu Želenic. Zábory ZPF pro ni jsou na půdách IV. třídy ochrany.
- *Plocha Z.4: Plocha všeobecného bydlení, zábory ZPF se zde nevyhodnocují (podle katastru nemovitostí jde o ostatní plochu).*
- *Plocha Z.5:* Plocha všeobecného bydlení navazující na zastavěné území. Plocha byla pro bydlení ve větším rozsahu vymezena v územním plánu z roku 2009. Zábory ZPF pro ni jsou na půdách IV. třídy ochrany.
- *Plocha Z.6:* Plocha všeobecného bydlení, zčásti vymezená již v územním plánu a doplněná ve změně č. 1 územního plánu Želenic. Zábory ZPF pro ni jsou na půdách V. třídy ochrany.
- *Plocha Z.7:* Plocha všeobecného bydlení, z větší části na plochách ostatních dle KN, vymezená již v územním plánu. Minimální zábory ZPF pro ni jsou na půdách V. třídy ochrany.
- *Plocha Z.8:* Plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady, využívá pozemek u přepravníkového můstku na přepravu vytěženého znělce. Minimální zábory ZPF pro ni jsou na půdách V. třídy ochrany.
- *Plocha Z.9: Plocha je určena pro sportovní využití bez možnosti výstavby budov, nachází se v záplavovém území, je vymezená již v územním plánu. Zábory ZPF se nevyčíslují, nejsou určeny BPEJ.*
- *Plocha Z.10:* Plocha všeobecného bydlení, větší částí v zastavěném území. Částečné zábory ZPF pro ni jsou na půdách V. třídy ochrany.
- *Plocha Z.11:* Plocha všeobecného bydlení a zeleně zahradní a sadové, vymezená již v územním plánu. Zábory ZPF pro ni jsou na půdách V. třídy ochrany.
- *Plocha Z.14:* Plocha všeobecného bydlení, vymezená již v předchozím územním plánu, navazuje na zastavěné území. Částečně dle KN plocha ostatní, částečné zábory ZPF pro ni jsou na půdách IV. třídy ochrany.

- *Plocha Z.15: Plocha všeobecného bydlení, zábory ZPF se zde nevyhodnocují (podle katastru nemovitostí jde o ostatní plochu).*

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu Želenic nedochází.

Územní plán Želenic nenavrhuje ani nové zalesnění.

Katastrální území: Želenice u Mostu

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.1	Bydlení všeobecné	1,88				1,88						
Z.2	Bydlení všeobecné	1,24				0,02	1,22					
Z.3	Bydlení všeobecné	0,31				0,31						
Z.5	Bydlení všeobecné	3,44				3,44						
Z.6	Bydlení všeobecné	1,00					1,00					
Z.7	Bydlení všeobecné	0,06					0,06					
Plochy bydlení celkem		**7,93**										
Z.1	Zeleň ochranná a izolační	0,22				0,22						
Plochy zeleně celkem		**0,22**										
Z.8	Technická infrastruktura, nakládání s odpady	0,06					0,06					
Plochy technické infrastruktury celkem		**0,06**										
ZÁBOR ZPF CELKEM		**8,21**	0	0	0	5,87	2,34					

Katastrální území: Liběšice u Želenic

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.10	Bydlení všeobecné	0,22					0,22					
Z.11	Bydlení všeobecné	0,09					0,09					
Z.14	Bydlení všeobecné	0,20				0,20						
Plochy bydlení celkem		**0,51**										
Z.11	Zeleň zahradní a sadová	0,06					0,06					
Plochy zeleně celkem		**0,06**										
ZÁBOR ZPF CELKEM		**0,57**				0,20	0,37					

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, zpracováno podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Připomínky oprávněných investorů

1) Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.; zn. O26690300952/MO/Wo. ze dne 15. 6. 2026 (doručeno 22. 6. 2026)

Stručný obsah připomínky:

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. jako vlastník a provozovatel vodohospodářské infrastruktury souhlasí s návrhem Územního plánu Želenice. Upozorňuje na nutnost respektování kapacitních možností stávající vodohospodářské infrastruktury, odděleného řešení splaškových a dešťových vod, likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku a respektování ochranných pásem vodovodních a kanalizačních zařízení. Dále upozorňuje na investiční záměr „MO036025 Želenice – instalace měření na ČOV".

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Připomínka se bere na vědomí. Požadavky a upozornění společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. se týkají zejména podmínek provozu stávající vodohospodářské infrastruktury a realizace konkrétních stavebních záměrů. Tyto požadavky nevyvolávají potřebu úpravy návrhu Územního plánu Želenice. Uvedený investiční záměr „MO036025 Želenice – instalace měření na ČOV" není nutné v návrhu Územního plánu Želenice samostatně vymezovat.

2) Povodí Ohře, státní podnik; č. j. POH/22946/2026-2/032100 ze dne 4. 6. 2026 (doručeno 8. 6. 2026)

Stručný obsah připomínky:

Povodí Ohře, státní podnik požaduje vypuštění ploch Z.9, Z.12, Z.13 a Z.16 z návrhu Územního plánu Želenice z důvodu jejich umístění v záplavových územích vodních toků Bílina a Liběšický potok a s ohledem na omezení vyplývající z § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, z podmínek stanovených pro záplavová území a z požadavků na omezení povodňových rizik.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Připomínce se částečně vyhovuje. Plochy Z.12, Z.13 a Z.16 budou z návrhu Územního plánu Želenice vypuštěny s ohledem na jejich polohu v záplavových územích a nutnost respektovat omezení vyplývající z ochrany území před povodňovými riziky. U plochy Z.9 se požadavku na vypuštění plochy nevyhovuje. Plocha Z.9 nebude z návrhu Územního plánu Želenice vypuštěna, neboť se jedná o rozšíření stávající plochy sportu a její využití navazuje na stávající sportovní areál. S ohledem na umístění plochy v aktivní zóně záplavového území budou zpřesněny podmínky jejího využití tak, aby bylo zachováno pouze extenzivní využití plochy, nebylo umožněno umisťování staveb a opatření zhoršujících odtokové poměry, nebylo umožněno oplocení a byla zachována vazba na okolní zeleň. Navrženým řešením jsou zohledněny požadavky na ochranu území před povodňovými riziky při současném zachování návaznosti plochy na stávající sportovní využití území. Zpřesnění podmínek využití plochy nepředstavuje změnu základní koncepce řešení návrhu Územního plánu Želenice.

3) Ředitelství silnic a dálnic s. p.; zn. RSD-119241/2024-3 ze dne 29. 6. 2026. (doručeno 29. 6. 2026)

Stručný obsah připomínky:

Ředitelství silnic a dálnic s. p. jako oprávněný investor upozorňuje na vedení silnice I/13 správním územím obce Želenice. Požaduje zohlednit ochranné pásmo silnice I/13 jako limit využití území u ploch Z.6, Z.7, Z.12, Z.13 a Z.16 a prověřit rozsah vymezení protihlukového opatření VPS VN.1 dle studie „I/13 Želenice – PHS – studie" (07/2022). Dále upozorňuje na podmínky realizace staveb v ochranném pásmu komunikace a na požadavky související s případnými protipovodňovými opatřeními.

Návrh vyhodnocení pořizovatele:

Připomínce se vyhovuje. Ochranné pásmo silnice I/13 bude v návrhu Územního plánu Želenice zohledněno jako limit využití území. Vymezení VPS VN.1 bude upřesněno dle dostupných podkladů a studie „I/13 Želenice – PHS – studie" (07/2022). Jedná se o zpřesnění podkladů a limitů využití území bez změny koncepce návrhu Územního plánu Želenice. Upozornění Ředitelství silnic a dálnic s. p. týkající se podmínek realizace staveb v ochranném pásmu silnice I/13 a případných protipovodňových opatření se berou na vědomí.

Závěr

Na základě vyhodnocení připomínek oprávněných investorů byly návrhy posouzeny z hlediska jejich souladu s cíli a koncepcí návrhu Územního plánu Želenice. Připomínky byly vyhodnoceny jednotlivě a v odůvodněných případech zapracovány do návrhu územního plánu.

V návaznosti na připomínku státního podniku Povodí Ohře budou z návrhu vypuštěny zastavitelné plochy Z.12, Z.13 a Z.16 z důvodu jejich umístění v záplavovém území. U plochy Z.9 budou zpřesněny podmínky jejího využití tak, aby byly respektovány požadavky na ochranu před povodňovými riziky při zachování její návaznosti na stávající sportovní areál. Na základě připomínky Ředitelství silnic a dálnic s. p. budou doplněny a zpřesněny limity využití území související s ochranným pásmem silnice I/13 a upraveno vymezení veřejně prospěšné stavby VN.1 podle dostupných podkladů. Připomínka společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. byla vzata na vědomí, neboť její obsah se týká především podmínek navazujících řízení a nevyžaduje změnu návrhu územního plánu.

Provedené úpravy nepředstavují změnu základní koncepce řešení návrhu Územního plánu Želenice. Jedná se o zpřesnění podmínek využití území, doplnění limitů využití území a vypuštění dílčích zastavitelných ploch z důvodu respektování veřejných zájmů, zejména ochrany před povodňovými riziky. Návrh územního plánu je po zapracování uvedených úprav způsobilý k dalšímu projednání podle stavebního zákona.

Připomínky veřejnosti

K návrhu Územního plánu Želenice nebyly ve lhůtě stanovené pro jejich uplatnění podány žádné připomínky veřejnosti.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

V souladu s metodickým pokynem MMR bude prokázáno až před vydáním územního plánu.