

# **ŽELENICE**

## **S OSADOU LIBĚŠICE**

### **I. ÚZEMNÍ PLÁN**

#### **1. TEXTOVÁ ČÁST**

OBJEDNATEL: OBEC ŽELENICE

POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA MOSTU

PROJEKTANT: ING.ARCH. JAN HASÍK A KOL.

Doprava: Ing. VLADIMÍR BUDINSKÝ

Veřejná infrastruktura: VÁCLAV VEVERKA

Ekologie a zemědělská půda:

BPTeplice, RNDr. JANA BORŠIOVÁ

MOST 09/2009

## A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je dáno hranicemi intravilánu dle podkladů pořizovatele. Tato hranice byla upravena, rozšířena, dle § 58 odst. 2 zák. č. 183/06Sb. k 1. 12. 2008. Zastavěné území zahrnuje současné území obce Želenice a území osady Liběšice. Zákres zastavěného území je ve výkrese základního členění území, v Hlavním výkrese – Plochy s rozdílným využitím, na Koordinačním výkrese a na výkrese ZPF.

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

Obec Želenice s osadou Liběšice leží východně od Mostu na západním okraji Českého středohoří v údolí řeky Bíliny na úpatí kopců Bořně a Železnického vrchu. Řešení navrhuje především nové plochy pro bydlení v Želenicích a částečně v Liběšicích.

### Přírodní hodnoty

Zájmové území spadá do provincie středoevropských listnatých lesů, podprovincie hercynské, leží v bioregionu milešovském 1.14 a to v jeho západní části („Biogeografické členění České republiky“ – Culek a kol., Praha 1995).

Typické pro milešovský bioregion jsou izolované vulkanické suky s teplomilnými doubravami a s typicky vyvinutou stepí. Mezi kužely jsou menší kotlinové deprese s rekonstrukční fytocenózou dubohabrových hájů. Západní část bioregionu, kam spadá zájmové území, představuje jedno z klimaticky i bioticky nejextrémnějších území hercynské podprovincie, se suchým klimatem a řadou postglaciálních reliktvů, s rozsáhlými skalními stepmi s kavyly. Biota náleží do 1.dubového a 2.bukodubového vegetačního stupně (v jeho xerické variantě bez buku).

Geomorfologicky se zájmové území vyznačuje poměrně dynamickým reliéfem korespondujícím s charakterem okraje Českého středohoří. S mimořádnou členitostí terénu souvisí i bohatá mozaika stanovišť s ohledem na expozici svahů.

Geologická stavba území je poměrně pestrá, tvoří ji komplex druhohorních usazených hornin (převážně z období svrchního turonu), které jsou často proraženy a překryty tercierními neovulkanity (čedič, tefrit, tufy, tufity). V okolí Liběšic (úpatí Bořně) vystupují na povrch ostrůvky ruly - nejstarší horniny v zájmovém území.

V údolní nivě Bíliny se nacházejí z pohledu ochrany přírody velmi významné mokřady a rákosiny, které jsou důležité především jako biotopy vodního ptactva. Velká část zájmového území se nachází v ochranném pásmu Bílinské kyselky.

Jinak v zájmovém území převažují společenstva teplomilných listnatých a smíšených lesů, a dále společenstva křovinných formací stepního a lesostepního charakteru a společenstva stepních lad. Posledně jmenovaná jsou antropicky podmíněná, to znamená, že jejich existence je závislá na dlouhodobém lidském působení – týká se zejména travino-bylinných společenstev vyžadujících trvalé kosení či pastvu.

Ze severovýchodu zasahuje do řešeného území svým okrajem „Národní přírodní rezervace Bořeň“, která je zároveň i evropsky významnou lokalitou CZ 042 0026.

Předmětem ochrany jsou především ohrožená rostlinná společenstva s řadou zvláště chráněných druhů.

## Civilizační a kulturní hodnoty

Obec Želenice je důležitou součástí sítě sídel v okolí města Mostu na železniční a silniční trase mezi Mostem a Teplicemi podél řeky Bíliny v pěkném přírodním prostředí mezi kopci Českého středohoří, Železnickým vrchem a Bořněm na pravém břehu a Černým vrchem a Kaňkovským vrchem na břehu levém.

První písemné sdělení o obci Želenice je z roku 1307 o Liběšicích již z roku 1057, ale území bylo osídleno daleko dříve.

### Kulturní památky v k.ú. Želenice u Mostu

#### 5-437 Areál hospodářské usedlosti st. parcela č. 13/2

437/1 stavení č.p. 43  
437/2 brána  
437/3 chlév  
437/4 stodola

#### 5-5526 Areál kostela sv. Václava

5526/1 kostel st. parc.č. 43  
5526/2 fara č.p.27 st. parc. 62/1

### Kulturní památky v k.ú. Liběšice u Želenic

#### 5-438 Areál hospodářské usedlosti

438/1 stavení čp.1 st. parcela č. 18/1  
438/2 brána st. parcela č. 18/1  
438/3 výměnek st. parcela č. 18/2  
438/4 stodola st. parcela č.18/2

Návrh na zařazení do Ústředního seznamu kulturních památek byl podán pro objekt kaple – Liběšice st. parc. č. 34 v k. ú. Liběšice u Želenic

## C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### Návrh urbanistické koncepce

Správním územím Želenic tvoří vlastní obec Želenice a osada Liběšice.

Urbanistický základ Želenic je seskupení stavení podél podélní návsi, s kostelíkem uprostřed a s panskou tvrzí na západním okraji. Tato struktura původní části byla zachována v západní části, ve východní novodobá výstavba alespoň zachovala původních hranice návsi, ale v podstatně řidším typu zástavby. Po vybudování železnice ve 2. polovině 19. století přibyla novější část obce za tratí.

Liběšice mají původní základ okrouhlý kolem návsi s kapličkou na jižní straně a s několika zemědělskými usedlostmi. Novější zástavba se soustředila kolem cest směrem na Želenice a Most na západ a na Bílinu na východ. Liběšice neprodělaly bouřlivý rozvoj a tak původní struktura obce zůstala dobře zachována až na vybourání špalíčku na návsi.

Navrhované rozvojové plochy navazují na stávající zastavěnou plochu Želenic na východ a severozápad, k přestavbě je navržen stávající zemědělský dvůr v Želenicích. Do systému sídelní zeleně není zasahováno, je dostatečný.

## Vymezení zastavitelných ploch

### **ŽELENNICE**

Nové plochy pro bydlení:

**Plocha B1** severozápadně od Želenic – nová plocha pro cca 25 rodinných domů, ze severu omezená bezpečnostním pásmem VTL plynovodu (nelze stavět objekty) a částečně zasahující do plochy potenciálního sesuvu 4225, který se nachází nad celými Želenicem. Toto území je nutno prověřit geologickým posudkem. V celé ploše sesuvného území nelze provádět rozsáhlé terénní práce a liniové stavby. Dopravní napojení plochy je ze stávající místní komunikace a ze silnice 2/256. Napojení na inženýrské sítě je prodloužením stávajících rozvodů a novým plynovodem.

Do východního rohu zasahuje vzdušné vedení VN. Při umístění domů je nutno respektovat ochranné pásmo ve kterém nelze stavět objekty.

Geologické posouzení je nutno spojit též s posouzením případných protierozních opatření, protože požadavky na zamezení eroze a požadavky na stabilitu svahu mohou být protichůdné. Ze severní strany je nad plochou pro zástavbu navržen pás ochranné zeleně v šíři 20 m, který je nutno vybudovat v předstihu, aby byl již před zahájením výstavby plně funkční. Je též možné provést stavební úpravy při výstavbě, oplocení ze severu s vyšším železobetonovým soklem s vnější strany s odvodňovacím příkopem a u objektů v technickém podlaží ze severu nenavrhopvat okna.

Je zřejmé, že tato lokalita, která sem byla přidána na základě požadavku obecního úřadu a v předchozích materiálech se neobjevuje je nejvíce komplikovaná a finančně i organizačně náročná je proto navrženo využít ji až jako poslední až po vyčerpání ostatních lokalit a po splnění výše uvedených podmínek.

**Plocha B2** severozápadně od Želenic – nová plocha 1 rodinný dům, částečně též zasahující do plochy potenciálního sesuvu 4225, Toto území již bylo prověřeno geologickým posudkem spolu s již rozestavěnými domy. Dopravní napojení plochy je ze stávající místní komunikace. Napojení na inženýrské sítě je prodloužením stávajících rozvodů a novým plynovodem. Do pozemku zasahuje vzdušné vedení VN. Při umístění domů je nutno respektovat ochranné pásmo (nelze stavět objekty).

**Plocha B3** jedná se přestavbu stávajícího zemědělského dvora v západní části Želenic. Plocha je uvažována pro 9 rodinných domů. Dopravní napojení plochy je ze stávající místní komunikace od jihu a z návsi od východu. Napojení na inženýrské sítě je prodloužením stávajících rozvodů.

**Plocha B4 a B5** jedná se o zástavbu proluk v západní části Želenic. Napojení je stávající.

**Plocha B6** východně od Želenic – nová plocha pro 3 rodinné domy. Dopravní napojení plochy je ze stávající místní komunikace. Napojení na inženýrské sítě je prodloužením stávajících rozvodů. Využití plochy je omezeno vedením VN a jeho ochranným pásmem (nelze stavět objekty).

**Plocha B7** v Želenicích za tratí plocha pro 1 rodinný dům, zaplnění proluky. Plocha se nachází částečně v ochranném pásmu silnice I/13. Stavbu pro bydlení je zde možné umístit pouze při splnění hygienických limitů pro bytové prostory a chráněné venkovní prostory. Případné hlukové úpravy hradí stavebník. Dopravní napojení je ze stávající komunikace. Napojení na inženýrské sítě je na stávající vodovod, plynovod a kanalizaci.

**Plochy B8 a B9** v Želenicích za tratí pro 5 a 3 nové RD. Tyto plochy vhodně doplňují

zastavěné území, nacházejí se však z větší části v ochranném a hlukovém pásmu železnice a v ochranném pásmu silnice I/13. Mezi ochrannými pásmy je však prostor o šířce 10–15 m. Stavby pro bydlení je zde možné umístit pouze při splnění hygienických limitů pro bytové prostory a chráněné venkovní prostory. Případné hlukové úpravy hradí stavebník. Vzhledem k tomu že se jedná o doplnění stávající zástavby byly tyto plochy do návrhu zahrnuty. Dopravní napojení je ze stávající místní komunikace. Napojení na inženýrské sítě je na stávajících vodovod a plynovod, pro kanalizaci je nutno vybudovat ČS a výtlač.

Plochy pro sport:

**Plocha SR1** rozšíření sportoviště v Želenicích. Plocha se nachází v záplavovém území řeky Bíliny, stejně jako sportoviště stávající, na ploše nebude navyšován terén a nebude budováno oplocení. S výstavbou objektů se neuvažuje. Přes pozemek prochází vedení VN.

**Plocha SR3** nová rekreační plocha u trati směrem na Bílinu. Nachází se částečně v ochranném a hlukovém pásmu železnice. Případné hlukové úpravy hradí stavebník. Dopravní napojení na stávající místní komunikaci, napojení na inženýrské není řešeno.

Plocha pro výrobu:

**Plocha V1**, nachází se v katastru Želenic, je však již součástí Liběšic vedle komunikace I/13. Je navržena pro výrobu a skladování v objektech vyšší architektonické úrovně, volné skladování materiálu není přípustné. Napojení na komunikaci přímým vjezdem, napojení na inženýrské sítě dle uvažovaného záměru, není řešeno.

## LIBĚŠICE

Plochy pro bydlení:

**Plochy B 10, B11, B12, B13** jedná se o zástavbu proluk v zastavěném území. Vždy pro 1 RD, u plochy B 12 1-2 RD. Napojení je na stávající infrastrukturu. **Plocha B14** pro 7 RD, napojení na prodloužené řady vodovodu, plynovodu a kanalizaci.

Plochy pro občanskou vybavenost:

**Plocha OV1** pro dopravní vybavenost při komunikaci I/13. Dopravní napojení na stávající komunikaci I/13 jednosměrný sjezd a výjezd musí být plně v souladu s českými normami, bude respektována vzdálenost mezi křižovatkami. Je též nutno splnit podmínky normy ČSN 73 6101 (délka připojovacího a zařazovacího pruhu). Napojení na inženýrské sítě není řešeno.

Plochy pro sport:

**Plocha SR2** nové místní sportoviště v Liběšicích. S výstavbou objektů se neuvažuje.

## D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

### **Dopravní infrastruktura**

Návrh dopravního řešení vychází z podkladů a požadavků zástupců obce, orgánů a organizací státní správy a institucí. Konkrétní návrh dopravního řešení tyto požadavky akceptuje.

### **Železniční síť**

Železniční doprava je v řešeném území zastoupena tratí č. 130. Je vedena v údolí řeky Bíliny ve volném souběhu se silnicí I/13. Je to dvojkolejná a elektrifikovaná trať. Trať je součástí nadřazené dopravní sítě. Na trati je v prostoru obce Želenice jedna zastávka.

Železniční trať je v dobrém technickém stavu a v návrhu územního plánu nevyžaduje žádné úpravy s územním dopadem vně ochranného pásma dráhy.

### **Silniční síť**

Územím obce jsou vedeny silnice I., II. a III. třídy. Úpravy na silniční síti I. a III. třídy nejsou v územním plánu sídla řešeny. V územním plánu je navržena:

- ❖ Přeložka silnice druhé třídy II/256; trasa je vedena mimo centrum osídlení při jeho západní části. Návrh je zařazen do kategorie územních rezerv.

### **Síť místních komunikací**

Všechny plochy určené pro výstavbu rodinných domů, objektů a ploch vybavenosti mají navrženy přístupové komunikace.

V územním plánu jsou navrženy:

#### **K.ú. Želenice**

- ❖ Dopravní napojení lokality B1 (25 RD) v severozápadní části Želenic ze stávající MK a ze silnice druhé třídy.
- ❖ Dopravní napojení lokality B3 (9 RD) v centru Želenic ze stávající MK na návsi a ze stávající cesty v jižní části lokality.
- ❖ Ostatní lokality výstavby jsou dopravně napojeny přímo ze stávajících místních komunikací.

#### **K.ú. Liběšice**

- ❖ Lokalita OV1 je napojena ze silnice I. třídy a to pouze pro pravé odbočení.
- ❖ Lokalita SR3 je napojena po stávající polní cestě, vedené ze Želenic.
- ❖ Ostatní lokality výstavby RD a OV jsou dopravně napojeny přímo ze stávajících místních komunikací.

### **Plochy klidové dopravy**

Nové plochy klidové dopravy se v obci nenavrhují. Parkování a odstavení vozidel v nových lokalitách výstavby bude řešeno v rámci těchto ploch na pozemcích jednotlivých vlastníků parcel.

### **Prostupnost krajiny**

Systém polních cest zůstává v návrhu územního plánu zachován ve stávajícím stavu, nové polní cesty se v rámci územního plánu nenavrhují. Prostupnost územím není narušena.

### **Technická infrastruktura**

#### **Kanalizace**

Splašková kanalizace

##### Návrh

Rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů budou napojeny protažením stávajících stok, případně výstavbou stok nových, vždy zaústěné do stávající kanalizace, buď gravitačně, nebo přes výtlaky. Případné čerpání splašků v lokalitách nemožných napojit gravitačně, bude užito typových čerpacích šachet v parametrech šachet revizních. Upřesnění délky navržených výtlaků bude v dalších stupních po prověření výškových poměrů v území (nutné zaměření).

Vzhledem k charakteru navržené zástavby se jedná o velmi malé segmenty kanalizace, s výjimkou nových stok na severozápadě Želenic (zde cca 500 m), vždy bude mít „prodloužení“ parametry „stokové sítě“. Základní dimenze je potom DN 300, konečnou podobu, včetně materiálového návrhu, určí „provozovatel“ v rámci dalších stupňů PD.

Přírůstek obyvatel v navržených lokalitách je minimální, přítok na stávající ČOV je schopna tato absorbovat bez doplňkových opatření.

Dešťová kanalizace

##### Návrh

Souběžně se stokovou sítí splaškovou bude vybudována dešťová kanalizace (je možné uvažovat s ukládáním do nových MK). V případě, že bude možné v rámci výstavby (blízkost vodoteče) dotáhnout kanalizaci do recipientu, bude tak učiněno. V případě, že dosah bude nad rámec výstavby (např. zásah do „soukromých pozemků“ a ekonomická neúměrnost), návrh předpokládá výstavbu stoky na hranice „řešeného“ území a poté dočasné zaústění do šachty splaškové kanalizace.

Při návrzích a výstavbě nesmí být opomenuto geologické posouzení území, dořešení drenážních systémů a návrh odpovídajícího zasakovacího prvku (ve vhodných místech). Na nových lokalitách budou srážkové vody řešeny přednostně vsakováním.

## **Plynovod**

### Návrh

Vzhledem k charakteru zástavby (dostavba „proluk“, řadová zástavba) je navrženo protažení plynovodních řadů, případně jejich zokruhování (základní návrh předpokládá dokomponování větvené sítě). Plynovodní řady budou souběžné s ostatními sítěmi, ovšem s dostatečnými odstupy dle ČSN – souběh.

Základní dimenze plynovodů – prodloužení řadů – bude DN 50 (odpovídající materiálovému provedení), napojení „vestaveb“ bude navrtávkou stávajících řadů s vytažením přípojek DN 1“.

V návrhu je uvažováno s plynem pro vytápění objektů, je ovšem možné alternativní řešení, např. tepelná čerpadla, pro přitápění solární kolektory, event. kombinace systémů. Rovněž je možné užití dalších vhodných zdrojů, zejména solárních panelů...

## **Vodovod**

Přívod pitné vody bude protažením stávajících řadů, ve stávající zástavbě s vysazením přípojek přímo na potrubí. Dimenze bude odpovídající výsledné potřebě (týká se nové zástavby 25 RD), materiálové provedení dle projednání se správcem sítě.

Potrubí bude v souběhu s ostatními sítěmi, přednostně je uvažováno s ukládáním mimo těleso komunikace.

Nárůst - počet EO do 200

Potřeba 150 l/EO/den

Q 24	30 m <sup>3</sup> /d	1,25 m <sup>3</sup> /h	0,35 l/s
Qd (k 1,5)	45 m <sup>3</sup> /d	1,9 m <sup>3</sup> /h	0,5 l/s
Qm(k 2,2)		2,75 m <sup>3</sup> /h	0,75 l/s

Maximální znečištění na přítoku

BSK<sub>5</sub> 200 x 0,06 = 12 kg BSK<sub>5</sub> /den = 4,38 t BSK<sub>5</sub> /rok

CHSK 200 x 0,12 = 24 kg CHSK/den = 8,76 t CHSK/rok

NL 200 x 0,055 = 11 kg NL/den = 4,2 NL t/rok

## **Nové rozvody elektro**

Projekční činnost související s rozvojem sítí a následně i s realizací zajistí ČEZ Distribuce, a.s. na základě zákona č. 485/2000 Sb.

**Veškeré nové inženýrské sítě jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby**

## **Odvoz komunálního odpadu**

zajišťuje firma Mostecké odpady a.s. na městskou skládku, řešení je vyhovující.



V rámci řešeného území se s umístěním skládky neuvažuje.

### **Občanské vybavení**

Deficit občanského vybavení není pro současný počet (457) obyvatel avizován. Rozsah občanského vybavení pro uvažovaný nárůst obyvatel 61 RD – 200-210 obyvatel není navrhován novými plochami, bude případně realizován na stávajících a nových plochách jiného využití.

Nová plocha pro OV dopravního charakteru je navržena u komunikace I/13 při příjezdu od Bíliny.

Ochrana obyvatel

Není samostatně navrhováno, je doporučeno řešit při výstavbě nových objektů.

Sport a rekreace

Je navrženo rozšíření stávajícího sportoviště v Želenicích, nové sportoviště v Liběšicích a rekreační areál u trati na východě.

### **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou součástí veřejných komunikací, dále je to náves v Želenicích, stará a nová a náves v Liběšicích a jsou dále tvořena plochou komunikací a veřejnou zelení. U nových ploch pro RD je navrženo rozšíření pásu u komunikace pro VP.

## **E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

### ***Zvláště chráněná území a významné krajinné prvky***

Do zájmového území ze severovýchodu zasahuje svým okrajem „Národní přírodní rezervace Bořeň“ vyhlášená v roce 1977, která je zároveň i evropsky významnou lokalitou CZ 042 0026. Předmětem ochrany jsou především ohrožená rostlinná společenstva s řadou zvláště chráněných druhů.

Další zvláště chráněná území ani památné stromy se v zájmovém území nenacházejí.

Významnými krajinnými prvky jsou ze zákona (114/92 Sb.) všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. V zájmovém území nejsou registrovány žádné další VKP.

### ***Protierozní opatření***

Vzhledem k rozsáhlému potenciálnímu sesuvu nad celými Želenicemi je nutno pro novou lokalitu pro RD zpracovat geologické posouzení.

Toto geologické posouzení je nutno spojit též s posouzením případných

protierozních opatření, protože požadavky na zamezení eroze a požadavky na stabilitu svahu mohou být protichůdné.

## **Územní systémy ekologické stability**

### **Jednotlivé prvky ÚSES v zájmovém území**

Regionální ÚSES v sobě zahrnuje regionální biocentrum č. **1324 „Niva Bíliny“**. V zájmovém území leží pouze jeho část. Další je v sousedním katastru Obrnice a České Zlatníky. Jedná se o biocentrum charakteru lučního, mokřadního, s břehovými porosty a také lesního s převažujícími žádoucími dřevinami dub letní a olše lepkavá. Významné je také z pohledu ochrany ptactva. Rozsah RBC je upřesněn do podrobnějšího měřítka a nezahrnuje ornou půdu mezi železnicí a silnicí z důvodu odlišných STG, které neodpovídají charakteru biocentra.

Z něho vycházejí dva regionální biokoridory navržené k založení, které však rovněž leží v sousedních katastrech. Zde jsou zmíněny pro pochopení systému regionálních prvků. Jedná se o biokoridor RBC 576, který sleduje proti proudu tok Bíliny až k regionálnímu BC 1339 „Kopistská výsypka“. Charakter biokoridoru tvoří vodní tok s břehovými porosty. Směrem po proudu Bíliny pak vede biokoridor v parametrech lokálních – jedná se o **LBK ZEL 1 a 2** a na něm ležící **LBC ZEL 5** „Na rákosových lukách“.

Další regionální biokoridor pod číslem **584** vede od RBC 1327 „Zlatník“ přes RBC 1324 Niva Bíliny přibližně severozápadním směrem k RBC 1364 „Libkovice“. Jeho převažující charakter je lesní, ale zahrnuje též keřové porosty na svazích Černého a Keřového vrchu. A právě v tomto prostoru leží v zájmovém území svojí částí a lokálními biocentry **LBC ZEL 1 a 2**, která jsou na něm vložena. Přejíždějí i do sousedních k.ú. – České zlatníky a Braňany.

Regionální biocentrum č. **1328 „Bořeň“** zasahuje do zájmového území pouze okrajově v severovýchodním cípu k.ú. Liběšice u Želenic. V daném území zahrnuje i část NPR Bořeň.

Posledním regionálním prvkem je biokoridor pod číslem **586**, který vede přes Želenický vrch směrem na **RBC 1328 „Bořeň“**, které těsně zasahuje do severovýchodního okraje řešeného území. Je převážně charakteru lesního a xerothermního (stepní lada, lesostepi). Na něm jsou vložena lokální biocentra **LBC ZEL 6** „Želenický vrch“, navržené **LBC ZEL 7** „Liběšice“ a **LBC ZEL 8** „Pod Bořněm“ Další dosud nezmíněné prvky jsou **lokálního významu**. Jedná se o lokální biocentra **LBC ZEL 3** „Kaňkov“, **LBC ZEL 4** „Prahliny“ a **LBC ZEL 9** „Liščí vrch“, které je napojeno na RBK 586 lokálním biokoridorem LBK ZEL 3. LBC ZEL 4 a 9 leží celá v zájmovém území, LBC ZEL 3 přechází i do sousedního k.ú. Kaňkov.

Generelně se jedná o lokální biocentra kombinovaná – lesního a xerothermního (teplomilného lesostepního) charakteru, výjimkou je LBC ZEL 5, které je charakteru vodního a mokřadního. Převažují tedy společenstva teplomilných listnatých a smíšených lesů, a dále společenstva křovinných formací stepního a lesostepního charakteru a společenstva stepních lad. Posledně jmenovaná jsou antropicky podmíněná, to znamená, že jejich existence je závislá na dlouhodobém lidském působení – týká se zejména travino-bylinných společenstev vyžadujících trvalé kosení či pastvu.

Podrobnější popis jednotlivých biocenter a biokoridorů následuje v tabulkovém přehledu v části II. Odůvodnění ÚP.

Do kategorie prvků ÚSES se řadí i **interakční prvky (IP)**, které v intenzivně využívané krajině zabezpečují základní životní funkce pro organismy, které se podílejí na pozitivních autoregulačních mechanismech pro posílení ekologické stability v sousedních méně stabilních plochách. Jedná se především o liniová ekotonová (přechodová) společenstva s pestrou druhovou skladbou. Těchto prvků je v zájmovém území navrženo celkem 5. Jejich vymezení bude spadat do směrné části ÚP.

- IP 1 – k.ú. Želenice – jedná se o drobnou vodoteč - Braňanský potok a jeho doprovodné břehové porosty, střídá se topolová výsadba, vrbiny a mokré ruderalizované louky. Vhodné by byly dosadby vrb a olší
- IP 2 – k.ú. Želenice – tento plošně poměrně velký interakční prvek v sobě zahrnuje zarůstající pastviny a křovinaté meze na západním úbočí Kaňkova. Je třeba zachovat členitost celého prostoru – mozaiku stanovišť a podpořit extenzivní pastvu
- IP 3 - k.ú. Želenice – jedná se o pestrou liniovou zeleň převážně keřového charakteru podél rokle severovýchodně od silnice Želenice-Braňany
- IP 4 – k.ú. Liběšice – Tento IP přechází i do sousedního k.ú. Svinčice, jedná se o ruderalizovaný bylinný porost se skupinami keřů a místy se zbytky teplomilných trávníků na jižním úpatí Želenického vrchu.
- IP 5 - k.ú. Liběšice - jedná se o poměrně plošně rozsáhlé území tvořené pestrou mozaikou převážně xerothermních až poloskalních stanovišť s převažující jižní a jihozápadní expozicí, při úpatí Bořně. Převažují keřová a bylinná společenstva.

## F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Podmínky pro využití území jsou upraveny ve smyslu dikce nového zákona č. 183/2006 Sb. a platí pro vybrané způsoby využití a pro celé řešené území ÚP Želenice.

**Plochy bydlení, § 4, vyhl. 501/2006 Sb.**

### **Bydlení:**

#### **Hlavní využití**

Objekty pro bydlení trvalé i rekreační s jedním nadzemním podlažím, ve svažitém terénu s technickým vyrovnávacím suterénem. S ohledem na okolní zástavbu je možné povolit i objekty patrové s půdou. Na ploše B4 a B5 je patro předepsáno. Při nové výstavbě v prolukách a na nezastavěných plochách v původní zástavbě musí být zohledněn charakter a měřítko původní zástavby a její prostorové uspořádání. Doplňkové stavby přízemní.

Plocha B1 je ze severu omezená bezpečnostním pásmem VTL plynovodu a částečně zasahuje do plochy potenciálního sesuvu 4225, který se nachází nad celými Želenicem. Toto území je nutno prověřit geologickým posudkem.

Využití ploch B8 a B9, částečně i B7 je vázáno splněním hygienických předpisů z hlediska blízkosti železnice a silnice I. třídy. Objekty je možno umístit pouze mimo ochranná pásma.

**Přípustné** jsou tyto doplňkové objekty a provozy:

pro tělovýchovu a sport základní, zdravotnická zařízení malá, zařízení pro sociální

péči malá, maloobchodní zařízení základní, veřejné stravování základní, ubytovací zařízení malá, drobné služby a řemesla nerušící, zařízení pro zájmovou činnost, individuální garáže, individuální zahrádky a účelové objekty pro užívání zahrady.

**Podmíněně přípustné** jsou doplňkové objekty a provozy:

pro školství a výchovu základní, kulturní zařízení základní, administrativa a objekty technického vybavení.

**Nepřípustné** jsou doplňkové objekty a provozy:

bydlení pohotovostní, drobné služby a řemesla rušící, hromadné parkoviště a garáže, čerpací stanice PHM, zařízení zemědělské a lesní výroby, zařízení průmyslové výroby a skladů.

**Plochy rekreace**, § 5, vyhl. 501/2006 Sb.

**Rekreace veřejná:**

**Hlavní využití**

Veřejné rekreační území, objekty přízemní.

Plocha SR2 se částečně nachází v ochranném pásmu dráhy.

**Podmíněně přípustné využití**

Na základě individuálního posouzení jsou přípustné objekty a provozy pro obchod, služby, zájmovou činnost a sport.

**Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

**Zahrady:**

**Hlavní využití**

Objekty přízemní s možností využití podkroví. Doplňkové stavby přízemní.

**Přípustné využití**

Zahrady a sady, objekty pro rekreační využití a užívání zahrad.

**Podmíněně přípustné využití**

Na základě individuálního posouzení jsou přípustné objekty a provozy pro zájmovou činnost.

**Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

**Plochy pro občanské vybavení**, § 6, vyhl. 501/2006 Sb.

**Plochy občanské vybavenosti:**

**Hlavní využití**

Objekty občanského vybavení přízemní, na základě individuálního posouzení i patrové.

**Přípustné využití**

Přípustná jsou zařízení pro školství, kulturu, tělovýchovu, zdravotnictví, sociální péči, obchod, veřejné stravování, bydlení a ubytování, služby a řemesla nerušící, zařízení pro zájmovou činnost, administrativu, hromadné garáže a parkoviště,

**Podmíněně přípustné využití**

na základě individuálního posouzení objekty technického vybavení.

**Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

### **Plochy pro sport:**

#### **Hlavní využití**

Objekty (pouze na SR2 a 3) a zařízení pro sport, přízemní.

Plocha SR1 i stávající sportoviště je v záplavovém území. Nelze zde stavět nové obj.

#### **Přípustné využití**

Přípustná jsou zařízení pro tělovýchovu, zdravotnictví, kulturu, obchod, veřejné stravování a ubytování, služby a řemesla nerušící, zařízení pro zájmovou činnost, administrativu, parkoviště a objekty technického vybavení.

#### **Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

### **Plochy veřejných prostranství, § 7, vyhl. 501/2006 Sb.**

#### **Zeleň:**

##### **Hlavní využití**

Pozemky využívané jako veřejná a ochranná zeleň

##### **Přípustné využití**

Přípustné je umístování vjezdů na sousední pozemky, přípustné jsou objekty pro využití zeleně veřejností, městský mobiliář.

##### **Podmínečně přípustné využití**

Na základě individuálního posouzení jsou přípustné objekty technického vybavení.

##### **Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

### **Plochy dopravní infrastruktury, § 9, vyhl. 501/2006 Sb.**

#### **Komunikace I., II. a III. třídy, místní komunikace, účelové komunikace a parkoviště, individuální garáže, plochy dráhy:**

##### **Hlavní využití**

Pozemky využívané pro dopravu

##### **Přípustné využití**

Přípustné je využití pro dopravu a parkování, objekty s dopravou související.

##### **Podmínečně přípustné využití**

Na základě individuálního posouzení jsou přípustné objekty technického vybavení.

##### **Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

### **Plochy technické infrastruktury, § 10, vyhl. 501/2006 Sb.**

#### **Technická infrastruktura:**

##### **Hlavní využití**

Pozemky využívané pro technickou infrastrukturu

##### **Přípustné využití**

Přípustné je využití pro technickou infrastrukturu a objekty s ní související.

##### **Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

**Plochy výroby a skladování, § 11, vyhl. 501/2006 Sb.**

**Území výroby a skladování:**

**Hlavní využití**

Objekty a provozy pro výrobu a skladování.

Novostavby na ploše V1 jednopodlažní s vyššími nároky na architekturu

**Přípustné využití**

Přípustné jsou provozy výroby a služeb nerušících i rušících, obchod, stravování, služby a řemesla nerušící i rušící, administrativu, garáže, parkoviště a objekty technického vybavení.

**Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy a volné skládky.

**Plochy zemědělské, § 14, vyhl. 501/2006 Sb.**

**Plochy pro zemědělství:**

**Hlavní využití**

Zemědělské areály spojené s využíváním ZPF

**Přípustné využití**

Přípustné jsou provozy zemědělské rostlinné výroby.

**Podmínečně přípustné využití**

Na základě individuálního posouzení jsou přípustné objekty pro zázemí zemědělské techniky a objekty technického vybavení.

**Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

**Plochy lesní, § 15, vyhl. 501/2006 Sb.**

**Plochy lesní:**

**Hlavní využití**

Pozemky využívané k funkci lesa a přístupové cesty

**Přípustné využití**

Přípustné je využití pro funkci lesa.

**Podmínečně přípustné využití**

Na základě individuálního posouzení jsou přípustné objekty pro lesní výrobu a technické vybavení.

**Nepřípustné využití**

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

**Kriteria platná pro všechny typy ploch**

U všech nových objektů i při rekonstrukcích je povoleno a doporučeno budovat úkrytové prostory obyvatel.

Individuálním posouzením se rozumí posouzení příslušnými orgány ochrany životního prostředí, zdraví obyvatel, veterinární správy a stavebního úřadu s přihlédnutím k ostatním funkcím v okolí.

Stavby situované v CHLÚ, stanoveném pro ochranu výhradního ložiska ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon), mohou být povoleny pouze za předpokladu respektování § 19 tohoto zákona.

#### G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrhovány:

Inženýrské sítě

- 1 - inženýrské sítě pro RD Želenice střed
- 2 - inženýrské sítě pro RD Želenice západ
- 3 - inženýrské sítě pro RD Želenice východ
- 4 - inženýrské sítě pro RD Želenice jih
- 5 - inženýrské sítě pro RD Liběšice východ

Veřejně prospěšným opatřením jsou v tomto smyslu dle § 170 zák. č.183/06 Sb. prvky územního systému ekologické stability.

#### H) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- 1 – Komunikace, územní rezerva pro „malý“ západní obchvat.

#### I) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace není navrhována, pouze lokalitu B1 pro výstavbu 25 RD je navrženo využít až jako poslední až po vyčerpání ostatních lokalit a po splnění podmínek uvedených v bodě C).

#### J) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NEMU PŘIPOJENÍ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 15 stran  
Grafická část obsahuje: 5 výkresů