

# **ÚZEMNÍ PLÁN ZÁLUŽÍ**



## **ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1**

### **Záznam o účinnosti :**

- a) označení orgánu, který Změnu č.1 ÚP Záluží vydal : Zastupitelstvo obce Záluží
  - b) datum nabytí účinnosti poslední změny :
  - c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :
    - ing. Kamila Kloubská
    - vedoucí oddělení úřadu územního plánování MěÚ Roudnice nad Labem
- otisk úředního razítka :**

## **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

### **POŘIZOVATEL :**

Úřad územního plánování  
Městského úřadu Roudnice nad Labem  
Karlovo náměstí 21  
413 01 Roudnice nad Labem  
Odpovědný zástupce : ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení  
úřadu územního plánování MěÚ Roudnice nad Labem

### **OBJEDNATEL :**

Obec Záluží  
Záluží č.p. 13  
413 01 Roudnice nad Labem  
IČO: 00526452  
Odpovědný zástupce : Štembera Miroslav, starosta obce

### **ZHOTOVITEL :**

vedoucí projektant :  
ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt ČKA 01189 - A

doprava :  
ing. Josef Smíšek, autorizovaný inženýr ČKAIT 0007570 v oboru dopravní stavby

technická vybavenost :  
ing. Petr Hrdlička, autorizovaný inženýr ČKAIT 0401000 v oboru městské inženýrství

krajinná ekologie, životní prostředí, ochrana ZPF a PUPFL, SEA :  
ing. Jan Dřevíkovský

digitální zpracování :  
ing. Petr Kohoutek, ADR GIS service

## IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.4
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.4
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.4
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....str.6
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....str.8
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.9
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.17
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.17
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona....str.18
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....str.18
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.18
- l) Použité zkratky.....str.18

## **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu k 31.7.2017, Změnou č.1 aktualizováno k 30.4.2023 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Záluží.

Hranice zastavěného území navazuje na v mapách katastru nemovitostí (KN) zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky. Hranice vymezuje hlavní souvisle zastavěná území sídel Záluží a Kozlovice včetně umělého veslařského areálu a dále 4 samostatné dislokované části - samostatně stojící domek se zahradou za železničním přejezdem v Záluží, skupinu chat se zahradami a samostatnou chatu se zahradou u veslařského areálu v lokalitě Pomoklina a samostatnou chatu se zahradou v lese Na spáleném.

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

V řešeném území, které je historicky nejdříve osídleným a zemědělsky obdělávaným územím v Čechách, se nevykytují žádné nemovité kulturní památky ani památková zóna, jedná se však o území s archeologickými nálezy. Dále se zde vyskytují přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Labe, v území nejsou registrována žádná zvláště chráněná území přírody. Jako prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území, jsou tedy definovány krajinný ráz Podřipska a vlastní urbanistická struktura centra sídel Záluží a Kozlovice.

Koncepce rozvoje obce Záluží pak vychází jednak z podmínky respektování výše definovaných a chráněných hodnot území (zajišťováno právními předpisy či správními opatřeními), jednak z požadavku vymezení nových rozvojových ploch jako nástroje stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině s cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území. V návrhu jsou proto definovány podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a k zajištění ochrany nezastavěného území, nicméně v souladu s cíli nadřazené ÚPD jsou v přímé vazbě na stávající veslařský areál výkonnostních sportů navrženy rozvojové plochy pro sportovně rekreační využití území, v minulosti i současnosti poznamenaného těžbou štěrkopísků.

Navržený rozsah ploch je vymezen s ohledem na trvalý zájem o bydlení v atraktivním prostředí, na dynamiku rozvoje blízkých středisek osídlení s významnou ekonomickou základnou (Roudnice nad Labem a Štětí) a výhodnou polohu v blízkosti dálnice D8 a také vzhledem k lokalizaci a potenciálu sportovně rekreačního areálu.

## **c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce ÚP Záluží vychází z výše uvedené snahy o ochranu a respektování dochovaných hodnot řešeného území, tzn. že jsou vymezena nová rozvojová území především pro bydlení a rekreaci při zohlednění všech vymezených limit a omezení, vyplývajících zejména z ochrany ložisek štěrkopísků a v území realizované těžby a dále z vymezeného záplavového území nadregionálního biokoridoru Labe.

Návrh plošného i prostorového uspořádání řešeného území je nejlépe patrný z Hlavního výkresu (grafická část, výkres č.2). Pro návrh není stanovena etapizace, navrhuje se však optimalizovat postup využití území z hlediska dostupnosti pozemků a vyvolaných investic, tzn. zastavovat nejprve plochy proluk a pozemků, přímo přiléhajících ke stávajícím komunikacím a trasám inž. sítí.

Rozvoj území je navržen jednak jako přestavba či regenerace stávajících ploch, zástavba proluk, resp. zástavba zahrad a záhumenků uvnitř zastavěného území - plochy přestavby (označeny indexem P) a zároveň návrh ÚP Záluží vymezuje nová zastavitelná území (označena indexem Z) v kontaktu se stávající zástavbou, a to pro převažující funkci bydlení, případně vybavenost. V jižní části řešeného území jsou vymezeny rekreační plochy avšak jako plochy nezastavitelné – pláže a pobytové louky (RN), které mají funkční a prostorovou vazbu především na budoucí rekreační jezero. Vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Záluží (viz Výkres základního členění území č.1) s následující specifikací (v závorce uvedená kapacita je pouze orientační a je uváděna s ohledem na potřeby kalkulace technické vybavenosti) :

### **ZASTAVITELNÉ PLOCHY :**

<b>Z1</b>	<b>BI, OV, TI, PV</b>	plocha pro bydlení Záluží (14-20RD), čistírnu odpadních vod a komunikaci s podmínkou respektování ochranného pásma VN, silnice a lesa
<b>Z2</b>	<b>BI</b>	plocha pro bydlení Záluží (3-4RD) s podmínkou respektování o.p. silnice a stávajícího zemědělského areálu
<b>Z3</b>	<b>BV</b>	plocha pro bydlení Kozlovice střed (1-2RD)
<b>Z4</b>	<b>BV</b>	plocha pro bydlení Kozlovice západ (1-2RD)
<b>Z1/1</b>	<b>OV-S</b>	plocha pro sport a rekreaci související s vodním tokem (marina) s podmínkou vyloučení zhoršení odtokových poměrů a negativního vlivu na provoz na vodní cestě a cyklostezce

### **PLOCHY PŘESTAVBY :**

<b>P1</b>	<b>BI, PV</b>	plocha pro bydlení Záluží východ (5-10RD) vč. komunikace s podmínkou respektování ochranného pásma VN
<b>P2</b>	<b>BI</b>	plocha pro bydlení Záluží střed (2-3RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN
<b>P3</b>	<b>RZ</b>	plocha pro rekreaci Kozlovice s podmínkou respektování ochranného pásma VN
<b>P4</b>	<b>BV</b>	plocha pro bydlení Kozlovice (1RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN
<b>P5</b>	<b>BV</b>	plocha pro bydlení Kozlovice jih (1-2RD)
<b>RN</b>		rekreace na plochách přírodních (pláže a pobytové louky bez staveb)

Kromě návrhu adjustace ploch, regenerace hmotově prostorové struktury i architektonických hodnot je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě (zastavitelné plochy veřejných prostranství) a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídel a celého řešeného území.

S ohledem na vysoké kvality krajinné zeleně se návrh systému sídelní zeleně omezuje na doporučené úpravy (zejména ve prospěch místně příslušné druhové skladby) a údržbu stávající sídelní zeleně na vymezených plochách veřejných prostranství. Součástí návrhu je také výrazné doplnění ochranné a izolační zeleně jako přírodního protipovodňového opatření sídla Záluží, resp. protieročního opatření - větrolamu v Kozlovicích.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

V ÚP Záluží je navržena plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV) určená pro výstavbu nového Obecního úřadu včetně navazujících služeb, ploch a dětského hřiště. Další zařízení občanského vybavení mohou být umístována přiměřeně v plochách obytných (BI, BV – viz dále kapitola f) jako součást obytných objektů, tzn. jako vestavěná vybavenost.

V ÚP Záluží jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví pozemků. Jedná se o veřejná prostranství k umístění pěších i vozidlových komunikací ke stávající i nové zástavbě, ploch pro umístění dětských hřišť, ploch veřejné zeleně apod.

#### **Doprava**

Vedení silniční sítě je v území dlouhodobě stabilizováno a vázáno na silnici III/24050, Kozlovice jsou pak napojeny krátkou odbočkou silnice III/24051 bez navrhovaných směrových a prostorových úprav.

Vymezené plochy veřejných prostranství stávající i nově navržené jsou určeny k umístění místních komunikací, zpřístupňujících navrhované rozvojové lokality. Podle možností budou také prováděny úpravy (modernizace) současných přístupových komunikací ke stávající i navržené zástavbě – jedná se však o dílčí rozšíření v rámci stávajících profilů a zkvalitnění povrchů.

Místní komunikace pak plynule navazují na stávající, resp. v jižní části řešeného území doplněnou sítí účelových komunikací, zajišťujících prostupnost krajiny a propojení rekreačních atraktivit území včetně vedení cyklistických tras (mezinárodní cyklostezka č.2 Labská stezka a doplňující trasa č.0201).

Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů, stejně tak i parkovací plochy pro návštěvníky sportovně rekreačních a komerčních aktivit musí být součástí takto vymezených ploch.

Stávající železniční trať č.090 Praha – Děčín je ve svých plochách dlouhodobě stabilizována včetně železniční zastávky Záluží bez navrhovaných úprav.

Po severovýchodní hranici řešeného území vede sledovaná dopravně významná Labská vodní cesta jako řeka mezinárodního významu klasifikační třídy V.a) s kotvištěm v Kozlovicích bez dalšího dopadu na řešené území.

Změnou č.1 ÚP Záluží vymezená zastavitelná plocha Z1/1 - plocha pro sport a rekreaci související s vodním tokem (OV-S) bude napojena na stávající silnici III/24051, resp. silnici III/24050, přičemž je pro její využití stanovena podmínka, že nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území a nesmí být negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklostezce.

#### **Vodní režim v území**

Severovýchodní hranici řešeného území tvoří vodohospodářsky významný vodní tok Labe, jehož stanovené záplavové území s aktivní zónou je v návrhu respektováno. V ÚP Záluží jsou navržena netechnická protipovodňová opatření v sídle Záluží. Jedná se o změnu využití zemědělských ploch na plochy ochranné a izolační zeleně, nacházejících se uvnitř stanoveného záplavového území  $Q_{100}$  i aktivní zóny záplavového území. Tyto plochy budou soužit jako zeleň bez oplocení i ohrazení přičemž jejich využitím či úpravou nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů.

V ÚP Záluží je navržena nová vodní plocha jako rekultivace těžby štěrkopísků.

### **Zásobování vodou**

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou je zachována, v přímém dosahu stávající vodovodní sítě jsou i vymezené zastavitelné a přestavbové plochy. Jejich zásobování pitnou vodou bude řešeno krátkými řady nebo přípojkami napojenými ze stávajícího vodovodu a vedoucími k příslušné ploše.

Doplněn je navrhovaný vodovodní řad určený k zásobování zastavitelné plochy Z1 a navrhovaný řad tvořící nový okruh k zásobování přestavbových ploch P1a P2. V Kozlovicích budou vymezené zastavitelné a přestavbové plochy zásobovány pitnou vodou napojením ze stávající vodovodní sítě.

K zásobování požární vodou bude využívána voda z řeky Labe, cílově i z nově navrhované vodní plochy, a ve vzdálenějších místech voda ze stávající vodovodní sítě. Profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků min. DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

### **Kanalizace**

V návrhu je respektována stávající splašková kanalizační síť včetně čistírny odpadních vod (ČOV). Na stávající kanalizaci a ČOV budou napojeny vymezené zastavitelné a přestavbové plochy. V grafické příloze územního plánu jsou zakresleny dvě navržené větve splaškové kanalizace - jedna pro odkanalizování zastavitelné plochy Z1 a druhá pro odvedení splaškových vod z přestavbové plochy P1.

V Kozlovicích není počítáno s realizací veřejné splaškové kanalizační sítě, je počítáno se zachováním individuálního řešení likvidace odpadních vod formou bezodtokých vyvážených jímek, popř. domovních čistíren odpadních vod.

Odvádění srážkových vod bude řešeno jako dosud systémem povrchových příkopů a struh podél komunikací s postupným vsakováním srážkových vod, případně s jejich odvedením do řeky Labe. Dešťové vody v rozvojových a přestavbových plochách budou v maximální míře zasakovány v rámci jednotlivých pozemků.

### **Zásobování teplem**

Obec Záluží ani místní část Kozlovice není plynofikována ani se s její plynofikací nepočítá. Energetické zásobování pro potřeby vytápění objektů bude nadále řešeno individuálně prostřednictvím zdrojů na tuhá paliva, biomasu zásobníků na propanbutan případně elektrické energie.

### **Zásobování elektrickou energií**

Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií není územním plánem měněna.

Pro potřeby největší zastavitelné plochy Z1 je navržena nová distribuční trafostanice TSN1, která bude napojena na stávající nadzemní vedení VN 22 kV, které přes plochu Z1 prochází. Zástavba v ploše Z1 bude stávající nadzemní vedení včetně jeho ochranného pásma respektovat.

Ostatní zastavitelné a přestavbové plochy vymezené územním plánem budou napojovány ze stávající elektrorozvodné sítě NN s případným navýšením výkonu ve stávajících trafostanicích bez dalších územních nároků.

### **Telekomunikace a radiokomunikace**

V územním plánu není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě. Napojení zastavitelných a přestavbových ploch na telekomunikační síť bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě.

Změnou č.1 ÚP Záluží vymezená zastavitelná plocha Z1/1 - plocha pro sport a rekreaci související s vodním tokem (OV-S) bude napojena na dostupné inženýrské sítě ze stávající silnice III/24051.

Koncepce **nakládání s odpady** bude v území zachována, v obci se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů.

**e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin**

Historická zemědělská krajina Podřipska, v současnosti výrazně narušená povrchovou těžbou štěrkopísků, je definována jako stabilizovaná s cílovou prioritní funkcí zemědělství v souladu s jejím zařazením do krajinného celku Severočeské nížiny a pánve (13). Zároveň je respektováno a v souladu s nadřazenou dokumentací podpořeno postupné využití ploch po probíhající těžbě pro sportovně rekreační aktivity a doplnění ploch a koridorů zeleně včetně prvků ÚSES.

Vodní plocha, postupně vznikající jako důsledek těžby také v navazujících katastrálních územích Předonín, Dobříň a Račice, bude ukončena v bezpečné vzdálenosti od stávající zástavby a vytvoří nový atraktivní okraj obce Záluží. Na základě zpracované podrobné studie celého rekreačně sportovního území, vycházející a upravující plán rekultivace pískovny, jsou výrazně odlišeny způsoby budoucího využití vodních ploch. Na jižním okraji řešeného území v návaznosti na ÚP Račice a ÚP Bechlín jsou k již stávající vodní ploše navrženy plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) s cílem poskytnutí atraktivních rekreačních ploch pro občany – koupání, vodní sporty, písčité a travnaté pláže jako doplnění stávajícího veslařského areálu, který je uzavřeným areálem výkonnostního sportu. Oproti tomu vodní plocha na sever od veslařského kanálu je uvažována jako přírodě blízká s omezeným přístupem, kde je ponechán břeh jako přírodní prvek pro hnízdění vodního ptactva apod.

Návrh lokalizace všech ploch však jednoznačně vychází ze zásady zachování a ochrany krajinného rázu bez zásahů do chráněných prvků přírody.

V řešeném území se vyskytuje samostatně chráněný památný strom - 1 ks borovice černé v Luhu u Záluží, plně respektovaný a vyznačený také v grafické části.

Územní systém ekologické stability krajiny je tvořen především nadregionálním biokoridorem **K10 Labe** s vymezenou osou vodní a osou nivní, zahrnující převážně lužní společenstva a dále funkčními regionálními biocentry **RBC 1283** (Luh u Záluží) a **RBC 1298** (Bažantnice u Roudnice nad Labem - Dobříňský háj).

Na trasu regionálního biokoridoru **RBK 623** (Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj – Krabčická obora) navazuje jediné lokální biocentrum **LBC 6** a na jihu se z něj odpojuje trasa lokálního biokoridoru **LBK f**, vše vymezené v hlavním výkrese a zároveň v nefunkčních částech definované jako veřejně prospěšná opatření v kapitole g) a ve výkrese č.1.

V plochách ÚSES, VKP, ochranném pásmu lesa a kolem vodních ploch a toků jsou mimo jiných (viz kapitola f) vyloučeny stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, rekreaci, vodní hospodářství včetně oplocení.



Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny. Pěší trasy a cyklotrasy v území sledují převážně stávající komunikace, případně je navrženo jejich nové propojení po realizaci těžby jako součást rekultivačních opatření.

S ohledem na charakter území nejsou navrhována žádná technická protipovodňová ani protierozní opatření, která by měla územní průmět. Jako protipovodňové opatření budou sloužit v místě nejčastějšího rozlivu navržené plochy ochranné zeleně na severním okraji zastavěného území Záluží, které budou mít charakter lužního lesa s nízkým, středním i vysokým patrem s maximální absorpční schopností. Jako protierozní opatření a větrolam bude sloužit navržený pás ochranné a izolační zeleně v ploše dnešního pásového dopravníku.

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy přestavby a plochy zastavitelné (v grafice jsou odlišeny rastrem a indexem P, resp. Z a pořadovým číslem plochy).

V grafické části uvedené plochy s rozdílným způsobem využití (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven převažující účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání – jedná se o zejména rozmezí velikosti nových stavebních pozemků a procenta jejich zastavitelnosti, maximální podlažnosti apod. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst. 4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz – Hlavní výkres č.2) :

##### **plochy bydlení v rodinných domech (BI)**

###### **a) převažující účel využití**

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

###### **b) přípustné**

- rodinné domy
- související dopravní a technická infrastruktura

###### **c) podmíněně přípustné**

- maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 40 m<sup>2</sup>, stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

###### **d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání**

- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že takto vymezené činnosti neomezí hlavní účel využití, tj. individuální bydlení a že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené obytné ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí s obytným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny
- zastavitelnost pozemků max. 30%,,

- minimální velikost pozemků 800 m<sup>2</sup> přičemž musí být zachováno min. 60% vymezené plochy pro RD (stavebního pozemku) jako zeleň na rostlém povrchu
  - ve stavebních prolukách v zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m<sup>2</sup>
  - v lokalitě Z1 je podmínkou pro umístění vlastních RD dodržení ochranného pásma silnice III.třídy a lesa s tím, že omezení vzdálenosti od hrany lesa vyplývá z možného ohrožení pádem stromů z předmětných lesních pozemků.
  - v lokalitě P1,P2 je podmínkou pro umístění RD dodržení ochranného pásma VN a ochranného pásma silnice
  - v územním, resp. stavebním řízení v ploše Z2 bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech, bude respektováno ochranné pásmo silnice
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**

- a) převažující účel využití
- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí převážně pro vlastní řešené území
- b) přípustné
- rodinné domy venkovského typu a místně tradičního charakteru s užitkovými zahradami, případně chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
  - rekreace individuální
  - související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 200 m<sup>2</sup>, stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek
  - zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce
  - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že takto vymezené činnosti neomezí hlavní účel využití, tj. individuální bydlení
  - výška hlavního objektu nepřekročí 2,0 NP při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby
  - minimální velikost pozemků 900 m<sup>2</sup> přičemž musí být zachováno min. 60% vymezené plochy pro RD (stavebního pozemku) jako zeleň na rostlém povrchu
  - ve stavebních prolukách v zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m<sup>2</sup>
  - v lokalitě P4 je podmínkou pro umístění RD dodržení ochranného pásma VN
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
  - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče

- účelová zařízení církví
  - zařízení veřejné administrativy a správy
  - kulturní zařízení, muzea, památníky
  - zařízení pro ochranu obyvatelstva
  - související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že ubytovací kapacity mají přímou vazbu na konkrétní zařízení občanského vybavení a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)**

- a) převažující účel využití
- umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
- venkovní hřiště s převažujícím travnatým povrchem
  - související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- sportovní stadiony a hřiště
  - účelové sportovní rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
  - sportovní a rehabilitační zařízení
  - plochy, stavby a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem
  - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je jejich posouzení z hlediska ochrany krajinného rázu v konkrétních případech v samostatných řízeních před realizací staveb
  - pro byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení je podmínkou, že mají přímou vazbu na konkrétní zařízení občanského vybavení a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
  - v ploše Z1/1 nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území a negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklostezce, tzn. pro sport a rekreaci související s vodním tokem (marina) bude využita výhradně stávající stavba, ve vymezeném záplavovém území nebudou realizovány žádné nové stavby ani stabilní oplocení (případné oplocení bude řešeno výhradně formou tzv. lesnické oplocenky s velkými oky umožňujícími migraci zvířat) a v aktivní zóně nebude oplocení žádné, celková zastavitelnost plochy Z1/1 (tj. zastavění hlavní stavbou vč. zpevněných ploch) nepřesáhne 40%, podlažnost vlastní stavby nepřesáhne 1NP a podkroví při celkové výšce hřebene max. 7,5 metru
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy rekreace - zahrádky (RZ)**

- a) převažující účel využití
- rodinná rekreace formou zahrádek, kde mohou být povolovány stavby, pro které jsou stanoveny specifické prostorové regulativy

- b) přípustné
  - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
  - zahradní domky pro uschování náradí a ukrytí před nepohodou
  - oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
- c) podmíněně přípustné
  - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
  - související dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - výměra zastavěné plochy rekreačních objektů či přístřešků (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 40 m<sup>2</sup>.
  - v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba
  - výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max. 3,0 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6,0 m, jedním podzemním podlažím do hloubky max. 3,0 m
  - v lokalitě P3 je podmínkou pro umístění případné stavby dodržení ochranného pásma VN
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**

- a) převažující účel využití
  - plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území
- b) přípustné
  - trvalé travní porosty s nízkými dřevinami a extenzivní údržbou (např. pastva, občasná seč), sloužící jako plochy pro pobytovou rekreaci bez nároku na stavby a turistické aktivity (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky, přírodní koupaliště a pláže), vyjížděky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti
  - lyžařské a sánkařské tratě s nezbytným technickým vybavením
- c) podmíněně přípustné
  - altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)
  - objekty šaten a sociálního vybavení s přípuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení, kluby ap.) celkem do 100 m<sup>2</sup>
  - související dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - všechny objekty a zařízení uvedené v odstavci c) budou dočasného charakteru
  - pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy
  - výška objektů nepřekročí 1,5 NP
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb

- b) přípustné
  - veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
  - sklady a skladové plochy
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
  - administrativa a správa
  - související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
  - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že ubytovací kapacity a zařízení výroby a služeb mají přímou vazbu na konkrétní výrobní kapacity a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
  - min. 40% vymezené plochy musí být zachována jako zeleň na rostlém povrchu
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
  - stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov a výstavba (VVE)

### **plochy technické infrastruktury (TI)**

- a) převažující účel využití
  - umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
  - zařízení technické infrastruktury
  - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
  - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
  - zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že ubytovací kapacity a zařízení výroby a služeb mají přímou vazbu na konkrétní technickou infrastrukturu a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
  - stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov a výstavba (VVE)

### **plochy veřejných prostranství (PV)**

- a) převažující účel využití
  - plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
  - ulice, účelové komunikace, chodníky, návsi, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
  - veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
  - související zařízení technické infrastruktury
  - parkoviště, odstavná stání
- c) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)**

- a) převažující účel využití
  - plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního a místního významu
- b) přípustné
  - silnice II. a III. třídy, místní komunikace I. a II. třídy a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
  - doprovodná a izolační zeleň
  - odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
  - čerpací stanice pohonných hmot
  - související zařízení technické infrastruktury
- c) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)**

- a) převažující účel využití
  - plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
  - plochy kolejí včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
  - plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
  - plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
  - doprovodná a izolační zeleň
  - související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
  - odstavné a parkovací plochy
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že odstavné a parkovací plochy mají přímou vazbu na drážní infrastrukturu a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy vodní a vodohospodářské (V)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
  - vodní plochy a toky, účelové nádrže a ostatní vodní díla
  - přemostění a lávky, stavidla a hráze
  - zařízení pro závlahy, odvodnění nebo s protipovodňovou funkcí
  - související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
  - v záplavovém území preferovat trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
  - realizace nové vodní plochy je podmíněna ověřením jejího vlivu na mikroklima v daném území (studie)
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zemědělské – zahrady, sady (Z-Z)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako zahrady a sady pro pěstování ovoce, příp. zahradnictví

- b) přípustné
  - sady na pěstování ovoce, zahradnictví
  - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
  - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
  - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
  - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
  - přístřešky pro techniku
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - výměra zastavěné plochy účelových staveb či přístřešků (do které se započítávají zpevněné plochy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 40 m<sup>2</sup>.
  - výška objektů nepřekročí 1,0 NP
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zemědělské – trvalé travní porosty (Z-T)**

- a) převažující účel využití
  - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
  - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
  - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
  - změny kultury
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - podmínkou pro změnu kultury je, že nedojde k eroznímu ohrožení půd a snížení retenční schopnosti území vzhledem k zastavěnému území
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center

### **plochy zemědělské – orná půda (Z-O)**

- a) převažující účel využití
  - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
  - orná půda
  - ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
  - účelové komunikace
  - související dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - změny kultury
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - podmínkou pro změnu kultury je, že nedojde k ohrožení půd nejvyšší třídy ochrany v daném k.ú.

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center

**plochy zemědělské – chmelnice (Z-CH)**

a) převažující účel využití

- chmelnice

b) přípustné

- chmelnice
- izolační a doprovodná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace

c) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center

**plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)**

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení
- protihluková zařízení a opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch, zařízení pro hry

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- podmínkou pro umístění plocha a zařízení dle odstavce c) je, že tyto nebudou v rozporu s hlavním účelem využití, resp. nesníží ochranný význam a funkci ploch

e) nepřípustné

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

**plochy přírodní (ZP)**

a) převažující účel využití

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny, ostatní vysoká nelesní zeleň

b) přípustné

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center



- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability (např. z louky na ornou půdu)

### **plochy lesní (PUPFL)**

#### **a) převažující účel využití**

- slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa

#### **b) přípustné**

- pozemky určené k plnění funkce lesa vč. lesa zvláštního určení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

#### **c) nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

V samostatném výkrese č.1 ÚP Záluží jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s jejich identifikačními indexy :

#### **Veřejně prospěšné stavby :**

**D1** – místní komunikace - lokalita P1 Záluží

**D2** – rozšíření místní komunikace - lokalita P2 Záluží

**D3** – rozšíření místní komunikace - lokalita Z4 Kozlovice

**V1** - vodovodní řad k zásobování zastavitelné plochy Z1

**V2** - vodovodní řad k zásobování přestavbových ploch P1 a P2

**K1** - splašková kanalizační stoka k odkanalizování zastavitelné plochy Z1

**K2** - splašková kanalizační stoka k odkanalizování přestavbových ploch P1 a P2

**E1** - distribuční trafostanice 22/0,4 kV k zásobování zastavitelné plochy Z1

včetně připojení ze stávajícího nadzemního vedení

#### **Veřejně prospěšná opatření :**

**PPO1** – protipovodňové opatření přírodní

**U1** – regionální biokoridor RBK 623 (část k vymezení)

**U2** – propojovací lokální biokoridor LBK f (část k vymezení)

### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

V ÚP Záluží jsou v k.ú. Záluží vymezeny plochy pro veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Záluží :

**D1** – plochy pro místní komunikaci - lokalita P1 Záluží  
pozemky p.č.: 104/7, 104/8, 104/9 (části), 105/4

- D2** – rozšíření místní komunikace - lokalita P2 Záluží  
pozemky p.č.: st.163, 109/3, 107/1 (části)
- D3** – rozšíření místní komunikace - lokalita Z4 Kozlovice  
pozemky p.č.: 547/12, 547/11, 547/9, 547/5, 502/1, 503/1, 516/4 (části)

**i) Stanovení kompenzačních opatření  
podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Již ve stanovisku k Zadání vyloučil příslušný dotčený orgán významný vliv ÚP Záluží na evropsky významné lokality či ptačí oblasti, neboť tyto se v zájmovém území nenacházejí, zároveň nepožadoval posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona nejsou tedy navržena.

**j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V ÚP Záluží nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

**k) Údaje o počtu listů územního plánu  
a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Územní plán Záluží obsahuje celkem 18 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- 1) Výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) Hlavní výkres.....1 : 5.000
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000

**l) Použité zkratky**

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČD	České dráhy
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká státní norma
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
DN	vnitřní průměr potrubí
DP	dobývací prostor
DSP	dokumentace pro stavební povolení
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
GIS	geografický informační systém

CHLÚ	chráněné ložiskové území
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
LBC	lokální biocentrum ÚSES
LBK	lokální biokoridor ÚSES
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NPÚ	Národní památkový ústav
NRBK	nadregionální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RD	rodinný dům / rodinné domy
RBK	regionální biokoridor
STL	středotlaký plynovod
TI	technická infrastruktura
TS	transformační stanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VRT	vysokorychlostní trať
VTL	vysokotlaký plynovod
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

### **Použité pojmy, vysvětlivky :**

**1,5 NP** přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí

**zastavitelnost pozemků** – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

**nerušící provoz služby a drobné výroby** - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

**plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha** (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

**plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha** (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

**sloužící pro obsluhu (potřeby) území** = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

**areály** = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

**nerušící bydlení, ostatní funkce** = takové doplňkové funkce (jedná se o obslužné funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

**zařízení veřejné (komunální) správy** = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

**školská zařízení** = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

**kulturní, zdravotnická, sociální zařízení** = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

**kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska** = příklady komerčních zařízení občanského vybavení

**obchodní, administrativní a správní budovy** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

**maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

**veřejné stravování a ubytování** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

**zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

**zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce** jsou také stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce