

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁLUŽÍ



ZMĚNA 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

I. Změna č.1 územního plánu Záluží

Změnou č.1 územního plánu (dále ÚP) Záluží se mění ÚP Záluží následujícím způsobem:

- 1) V kapitole **a) Vymezení zastavěného území** se v prvním odstavci za slova : „Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu k 31.7.2017“ vkládá text : „Změnou č.1 aktualizováno k 31.5.2022“
- 2) V kapitole c) se v nadpisu za slova : „Urbanistická koncepce včetně“ vkládá výraz : „urbanistické kompozice“ a za slovo : „vymezení“ vkládá text : „ploch s rozdílným způsobem využití
- 3) V kapitole **c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** se na konec výčtu zastavitelných ploch doplňuje položka :
„Z1/1 **OV-S** 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
- 4) V kapitole **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování** se za na konec oddílu **Doprava** vkládá nový odstavec :
„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.“
- 5) V kapitole **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování** se za na její konec před slova : „Koncepce nakládání s odpady“ vkládá **nový odstavec** :
„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.“
- 6) V kapitole e) se v nadpisu za slova : „Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch“ vkládá text : „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině“
- 7) V kapitole f) v oddíle : **plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)** se doplňuje v odstavci c) podmíněně přípustné čtvrtá odrážka : „ - plochy, stavby a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem“ a v odstavci d) podmínky prostorového uspořádání se doplňuje třetí odrážka : „- v ploše Z1/1 případnou realizací staveb a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území a nebude negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklostezce“
- 8) Na konec textové části se jako kapitola l) z Odůvodnění ÚP Záluží přesouvá celá původní kapitola **q) Použité zkratky**

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1 : 5 000

STAV

NÁVRH



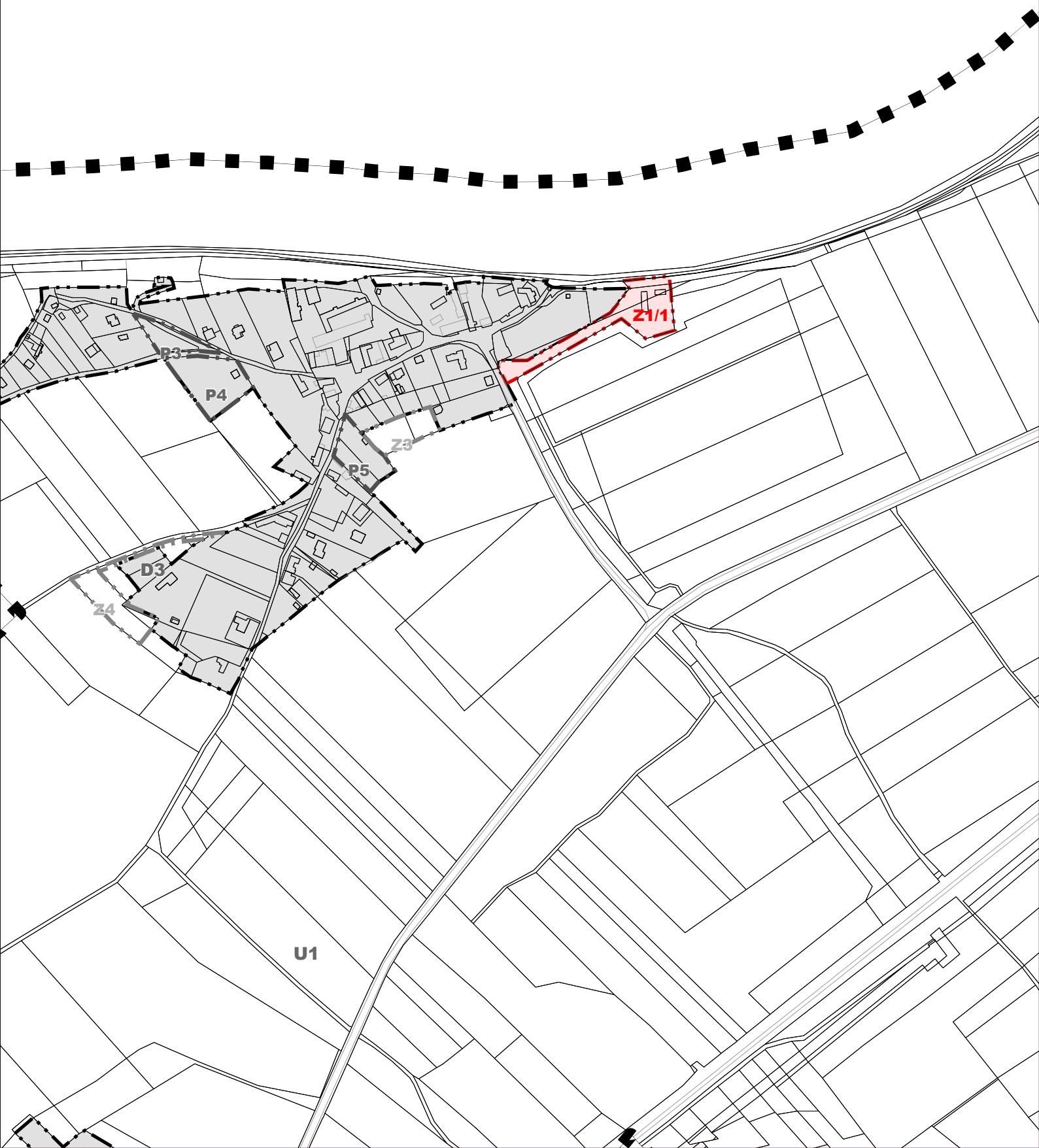
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.5. 2022



ZASTAVITELNÉ PLOCHY - ZMĚNA č.1



2. HLAVNÍ VÝKRES 1 : 5 000



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 31.5. 2022

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- ZMĚNA č.1



PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OV-S) - ZMĚNA č.1



II. Obsah odůvodnění Změny č.1 územního plánu Záluží

IIA. Textová část

a) Postup při pořízení Změny č.1 ÚP Záluží.....	str.7
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území....	str.7
c) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR.....	str.7
d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urba- nistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	str.17
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	str.20
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	str.20
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	str.21
h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	str.21
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	str.21
j) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	str.22
k) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 dle §53 odst. 5, písmene c) Stavebního zákona.....	str.24
l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle § 53 odst. 5, písmene d) stavebního zákona.....	str.24
m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	str.24
n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	str.24
o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	str.24
p) Vyhodnocení připomínek.....	str.24
q) Text územního plánu s vyznačením změn.....	str.25

IIB. Grafická část

4) Koordinační výkres.....	1 : 5.000
5) Výkres širších vztahů.....	1: 100 000

a) Postup při pořízení Změny č.1 ÚP Záluží

ÚP Záluží byl vydán Zastupitelstvem obce Záluží dne 12.12.2017 formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti dne 5.1.2017.

Změna č.1 ÚP Záluží obsahuje jedinou lokalitu, o které rozhodlo Zastupitelstvo obce Záluží na svém zasedání dne 15.2.2021, a to na základě podané žádosti vlastníka pozemků parc.č. 358/2,5, 31 a 32, 679/1 a 3, st.105/3 a 4, st.106/3 a 4 v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem. Tato změna je pořizována zkráceným postupem, o kterém rozhodlo Zastupitelstvo obce Záluží dne 15.2.2021, a to na základě Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující návrh Zadání Změny č.1 ÚP Záluží jako změna využití předmětných pozemků z ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S).

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů nemá Změna č.3 ÚP Záluží vzhledem ke svému omezenému rozsahu a lokalizaci žádný dopad na koordinaci využívání území.

Jednotlivé prvky NR a R ÚSES (NRBK K10, RBC 11283) jsou podle příslušné nadřazené územně plánovací dokumentace v řešeném území zpřesněny a definovány jako funkční a jsou zapracovány již v ÚP Záluží bez konfliktu s navrženou zastavitelnou plochou Z1/1 stejně jako cyklostezka po břehu Labe.

c) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR

Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č.929 dne 20.7.2009 ve znění její **Aktualizace č.1**, schválené usnesením Vlády ČR č.276 dne 15.04.2015, **Aktualizace č.2 a 3**, schválených vládou dne 2.9.2019 usnesením č.629 a 630, **Aktualizace č.5**, schválené usnesením Vlády ČR č.149 dne 10.9.2020 a **Aktualizace č.4**, schválené usnesením Vlády ČR č.618 dne 12.7.2021 s účinností od 1.9.2021, je řešené území zařazeno do rozvojové osy OS 2 (Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden) a je zde vymezen koridor vodní dopravy VD1 (viz Koordinační výkres), který je v území prostorově stabilizován a Změnou č.1 ÚP Záluží nesmí být jakkoli dotčen (viz stanovené podmínky využití). Žádné další záměry PÚR ČR včetně vymezeného koridoru vysokorychlostní tratě (zde ŽD1 - RS4 úsek (Dresden-) hranice Německo/ČR – Lovosice/Litoměřice - Praha) a specifické oblasti SOB9 se nijak konkrétně nedotknou navržené Změny č.1 ÚP Záluží.

PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1- 5 definuje republikové priority, ze kterých i podle schválené Zprávy o uplatňování (ZoU) ÚP Záluží obsahující návrh Zadání Změny č.1 pro řešené území vyplývá (*splnění je uvedeno kurzívou*) :

- (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 přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna zejména návrhem funkčního členění území se stanovením podmínek pro jejich ochranu*
- (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.
- *Změnou č.1 ÚP Záluží nejsou dotčeny plochy ZPF, ekologická a zemědělská funkce krajiny je respektována a rozvíjena - tato priorita je tedy naplněna*
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému obsahu nemůže mít na prioritu vliv*
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu (vyhovění žádosti vlastníka pozemku) nemůže mít na prioritu vliv*
- (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.
- *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu (vyhovění žádosti vlastníka pozemku) nemůže mít na prioritu vliv*
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- *Změnou č.1 ÚP Záluží je návrhem zastavitelných ploch pro sport a rekreaci umožněno vytvoření nových pracovních příležitostí*
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu (vyhovění žádosti vlastníka pozemku) nemůže mít na prioritu vliv*
- (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). 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.

- *Změnou č.1 ÚP Záluží je nevyužitá plocha (brownfields po těžbě štěrkopísků) navržena k využití pro sportovně rekreační účely (marina) vázané na přilehlou vodní plochu*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- *Změnou č.1 ÚP Záluží navržena plocha pro sportovně rekreační účely (marina) a ve veřejném zájmu má stanoveny podrobné podmínky zejména z hlediska ochrany krajiny a stávající dopravní infrastruktury*
- (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 vymezení 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.
- *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému omezenému rozsahu nemůže mít na prioritu vliv*
- (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.
- *ve Změně č.1 ÚP Záluží jsou pro vymezenou plochu pro sportovně rekreační účely (marina) stanoveny podmínky pro veřejně přístupné zachování zeleně (ÚSES) s cílem rozvoje ploch pro rekreaci v souladu s touto prioritou*
- (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).
- *návrhem plochy pro sport a rekreaci ve vazbě na stávající vodní cestu i cyklostezku je tato priorita naplněna*
- (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 koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Změnou č.1 ÚP Záluží navržená plocha pro sport a rekreaci je přímo vázána na již existující vodní cestu i cyklostezku, které musí dle podmínek respektovat*

(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).

- *Změnou č.1 ÚP Záluží navržená plocha pro sport a rekreaci je dopravně napojena na stávající silniční síť a cyklostezku na břehu Labe a ze své podstaty (marina) přímo vázána na již existující vodní cestu*

(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 na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu nevyvolá nárok na změnu veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy v souladu s touto prioritou*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem 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.

- *Změnou č.1 ÚP Záluží nebude tato priorita dotčena - pro plochu Z1/1 jsou stanoveny podmínky s cílem nezhoršit odtokové poměry v území*

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.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- *Změnou č.1 ÚP Záluží navržená plocha Z1/1 pro sport a rekreaci zasahuje jen minimálně svým severním okrajem do vymezeného záplavového území (viz Koordinační výkres) z důvodu napojení areálu mariny na vodní cestu – proto jsou pro její využití stanoveny podmínky s cílem nezhoršit odtokové poměry*

(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.

- *dopravní obslužnost území je zajištěna, Změna č.1 ÚP Záluží nemá dopad na veřejnou infrastrukturu*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu, včetně a nároků na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- *řešení dlouhodobých souvislostí vývoje území včetně připojení ploch na veřejnou infrastrukturu je součástí ÚP Záluží i jeho Změny č.1.*

(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. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *Změnou č.1 ÚP Záluží navržená plocha pro sport a rekreaci je dopravně napojena na stávající silniční síť a cyklostezku na břehu Labe a ze své podstaty (marina) přímo vázána na již existující vodní cestu – propojením různých druhů dopravy tak naplňuje tuto prioritu*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- koncepce technické infrastruktury se změnou č.1 ÚP Záluží nemění, napojení navržené zastavitelné plochy Z1/1 na technickou infrastrukturu je řešené ze stávajících řadů již obsažených v územním plánu
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
- Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu nemůže mít vliv na tuto prioritu

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu :

(75b) **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, do kterého spadá i řešené území.

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),
 - b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - 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,
 - 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,
 - 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,
 - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
- Změnou č.1 ÚP Záluží není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině ani jejich uspořádání. S ohledem na ZoUÚP omezený rozsah a předmět řešení Změny č.1 se nepředpokládá ovlivnění vodního režimu v krajině, revitalizaci a renaturizaci vodních toků Změna č.1 nenavrhuje a neřeší. Stávající koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP a stejně jako koncepce likvidace dešťových vod a protierozní ochrana zemědělské půdy se Změnou č.1 nemění.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

(123) VD1 – koridor vodní dopravy (Pardubice -hranice ČR/Německo (-Dresden) K vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu, součást TEN-T)

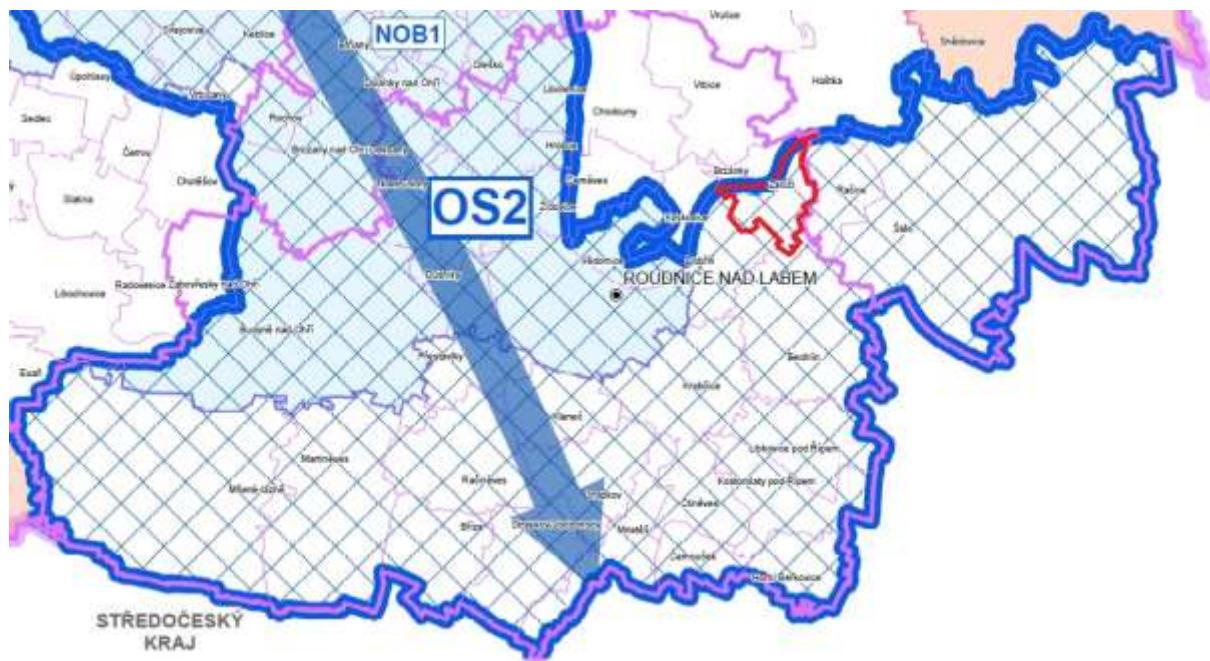
- koridor VD1 je součástí ÚP Záluží a Změnou č.1 nebude negativně dotčen (viz podmínky využití plochy Z1/1)

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5.10.2011 opatřením obecné povahy č.j.: UPS/412/2010-451 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č.23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011, 20.10.2011 pak nabyla účinnosti. ZÚR ÚK, platné ve znění **1. aktualizace ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 20.5.2017 a **3. aktualizace ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 17.2.2019, zpřesnily vymezení rozvojových a specifických oblastí a os nadmístního významu vymezených v PÚR ČR na území Ústeckého kraje (kapitoly 2 a 3) a dále zpřesnily vymezení ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v PÚR ČR. Dne 22.6.2020 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **2. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 6.8.2020, přičemž v řešeném území bylo vypuštěno vymezení cyklostezky C1 a nahrazeno koridorem k upřesnění, což je zohledněno v textové i grafické části (cyklostezka C1 je vedena po stávajících komunikacích a již v ÚP Záluží je definována jako funkční).

Z definovaných priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území především vyplývá (*splnění priorit popsáno kurzívou*):

- (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.
 - *Změnou č.1 ÚP Záluží je návrhem zastavitelných ploch pro sport a rekreaci umožněno vytvoření nových pracovních příležitostí a tím vytvořeny předpoklady stabilizace podmínek ve všech pilířích udržitelného rozvoje*
- (2) 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.
 - *Změna č.1 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoÚÚP schválenému obsahu nemůže mít vliv na tuto prioritu, limity využití území jsou respektovány*
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území, soustavy chráněných území NATURA 2000, obecně chráněných území (PP, VKP, ÚSES).
 - *ochrana přírodních hodnot jako základní princip je uvedena v koncepci uspořádání krajiny ÚP Záluží a Změnou č.1 není měněna ani dotčena (viz podmínky pro využití plochy Z1/1)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábery 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.
 - *Změnou č.1 ÚP Záluží nejsou dotčeny žádné plochy ZPF, PUPFL ani prvky ÚSES, protierozní ochrana dle ÚP Záluží není Změnou č.1 narušena*
- (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných k umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
 - *protipovodňová ochrana území technického charakteru není navržena a vzhledem k uspořádání řešeného území nebyla navržena, neboť to je nejlépe chráněno jeho funkčním a prostorovým uspořádáním*

Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) mimo rozvojovou oblast nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko (kapitola 2) se stanovenými úkoly :



ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování týkající se vymezení rozvojové osy OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR – (Dresden) takto:

- (3) podporovat revitalizaci nedostatečně využitých a zanedbaných areálů a ploch typu brownfields
 - *Změnou č.1 ÚP Záluží je nevyužitá plocha (brownfields po těžbě štěrkopísků) navržena k využití pro sportovně rekreační účely (marina) vázané na přilehlou vodní plochu*
- (9) chránit a kultivovat typické výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
 - *ochrana těchto hodnot je zohledněna již ve vlastním ÚP Záluží, Změna č.1 stanovuje pro zastavitelnou plochu Z1/1 podmínky s cílem minimalizace negativních vlivů na kulturní zemědělskou krajinu*

Obec Záluží není součástí žádné z vymezených specifických oblastí ve smyslu kapitoly 3 „Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu“.

V kapitole 4. „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“ jsou pro územní plánování a využívání území vymezených koridorů stanoveny tyto úkoly:

- (141) Zajistit mezikrajskou koordinaci a návaznost cyklostezky Labská stezka na sousední kraj - *mimo řešené území*
 - zpřesnit a vymežit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu cyklostezky Labská stezka a zajistit územní koordinaci Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.
 - *cyklostezka C1 je již v ÚP Záluží (viz Koordinační výkres) vedena po stávajících komunikacích a tudíž definována jako funkční bez potřeby vymezení VPS, takže v plném rozsahu naplňuje uvedené požadavky*

(192) ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny ÚSES

- *v řešeném území jsou vymezeny a umístěny jako funkční NRBK K10 – Stříbrný roh - Polabský luh i RBC 1283 a RBC 1298. RBK 623 je v řešeném území vymezen a umístěn s tím, že jeho převážná část je klasifikována jako funkční, částí navržené k založení se Změna č.1 ÚP Záluží nedotýká*

Z hlediska upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (kapitola 5) se území obce podle ZoUÚP Záluží týkají především body s vazbou na vodohospodářsky významnou oblast CHOPAV Severočeská křída a kvalitní zemědělskou půdu :

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje :

- (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).
 - *ÚP Záluží je navržen tak, aby nedošlo k narušení přírodního a krajinného prostředí řešeného území, ochrana přírodních hodnot území a krajinného rázu je zohledněna jako princip územního rozvoje obce, přičemž aktivity ohrožující přírodní a krajinné hodnoty nejsou navrhovány ani Změnou č.1*
 - *všechny stanovené limity (ÚAP ÚK, ÚAP ORP Roudnice nad Labem) jsou v územním plánu respektovány v souladu s požadavky dotčených orgánů.*
- (9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajiny, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách
 - *ochrana přírodních hodnot jako základní princip je uvedena v koncepci uspořádání krajiny ÚP Záluží a Změnou č.1 není měněna*
- (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 projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.
 - *vymezení ÚSES bylo zpřesněno na základě souhrnných pozemkových úprav a nad aktuální mapou KN, podmínky ochrany jsou zakotveny již v ÚP Záluží*
- (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).
 - *ÚP Záluží respektuje a podporuje zemědělskou i ekologickou funkci krajiny, která není Změnou č.1 dotčena*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje :

- (12) respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované.
 - *umístění na rozvojové ose je respektováno a vyhodnoceno*
- (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.
 - *Změnou č.1 ÚP Záluží je nevyužitá plocha (brownfields po těžbě štěrkopísků) navržena k využití pro sportovně rekreační účely (marina) vázané na přilehlou vodní plochu*
- (18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.
 - *Změnou č.1 ÚP Záluží navrhovaná zastavitelná plocha v souladu s tímto úkolem navrhuje využití brownfieldu po těžbě pro rekreaci a sportovní využití (marina)*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

- (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území, např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové zóny.
 - *ve správním území obce se nenachází žádné krajinné, městské, vesnické ani archeologické památkové zóny.*
- (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.
 - *ve správním území obce se nenachází významné doklady industriálního vývoje, které by bylo vhodné chránit, ani Změnou č.1 nebude tento bod dotčen.*
- (27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masívů, 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
 - *úkol se území obce Záluží dotýká jen částečně - ochrana hodnot krajiny je zajištěna již samotným ÚP Záluží a jeho Změnou č.1 nebude tento bod dotčen*
- (31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.
 - *ÚP Záluží respektuje v maximální míře historické souvislosti v území, které nebudou Změnou č.1 dotčeny*

Obec Záluží je součástí krajinného celku **Severočeské nížiny a pánve (13)**, jehož dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny (kapitola 6), zejména respektování zemědělství jako určujícího krajinného znaku a stabilizace venkovského osídlení, jsou v souladu s požadavky ZoÚÚP Změnou č.1 ÚP Záluží zohledněny a naplněny.

Již vlastní ÚP Záluží respektuje všechny stávající zemědělské areály a podporuje zemědělskou i ekologickou funkci krajiny mj. doplněním krajinné zeleně a zpřesněním jednotlivých prvků ÚSES a dále návrhem ploch pro bydlení stabilizuje venkovské osídlení, Změnou č.1 ÚP Záluží nejsou tyto kvality nijak narušeny.

Z kapitoly 7 „Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ byly podle ZoUÚP v rámci Změny č.1 ÚP Záluží prověřeny skladebné části ÚSES NRBK K10, RBC 1298 a RBK 623.

V řešeném území jsou vymezeny a umístěny jako funkční NRBK K10 – Stříbrný roh - Polabský luh i RBC 1283 a RBC 1298. RBK 623 je v řešeném území vymezen a umístěn s tím, že jeho převážná část je klasifikována jako funkční, části navržené k založení se Změna č.1 ÚP Záluží nedotýká stejně jako ostatních prvků

Z kapitoly 8 „Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy rozvoje sídelní struktury“ byla podle ZoUÚP v rámci Změny č.1 ÚP Záluží prověřena koordinace skladebné části ÚSES NRBK K10, RBC 1298 a RBK 623.

Již v ÚP Záluží jsou v řešeném území v koordinaci s navazujícími ÚP vymezeny a umístěny jako funkční NRBK K10 – Stříbrný roh - Polabský luh i RBC 1283 a RBC 1298. RBK 623 je v vymezen a umístěn s tím, že jeho převážná část je klasifikována jako funkční, části navržené k založení se Změna č.1 ÚP Záluží nedotýká stejně jako ostatních prvků

d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

§18 odst.1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- *základní cíl územního plánování, tj. vyvářet předpoklady pro výstavbu, je Změnou č.1 ÚP Záluží naplněn návrhem zastavitelné plochy pro sport a rekreaci jako nástroj stabilizace podmínek ve všech pilířích udržitelného rozvoje*

§18 odst.2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

- *řešené území je trvale předmětem zájmu územního plánování i jiných oborových dokumentací, které se stávají podkladem pro územní plánování. Již v ÚP Záluží jsou do dokumentace zahrnuty priority a úkoly vydané nadřazené ÚPD, navržené komplexní řešení území se zohledněním soukromých zájmů také ve Změně č.1 zajišťuje soulad s tímto cílem územního plánování.*

§18 odst.3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

- *orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá o ochranu veřejných zájmů. Změna č.1 ÚP Záluží je zpracována v souladu s požadavky uvedenými v ZoUÚP včetně koordinace veřejných i soukromých zájmů v území (viz stanovené podmínky využití zastavitelné plochy Z1/1 s cíle v maximální možné míře respektovat limity území) - tento cíl územního plánování je tedy průběžně naplňován.*
- §18 odst.4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. 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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- *návrh Změny č.1 ÚP Záluží nevyplývá z celkové urbanistické koncepce rozvoje území, ale je průmětem požadavku individuálního žadatele o provedení úprav. Podmínky pro využití zastavitelné plochy Z1/1 jsou stanoveny tak, aby byl maximálně omezen jejich negativní vliv na ochranu dochovaných, zejména krajinných hodnot území.*
- §18 odst.5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.
- *Změnou č.1 ÚP Záluží je toto ustanovení v zásadě respektováno, neboť zastavitelná plocha Z1/1 je navržena na místě bývalého zařízení pro těžbu štěrkopísků (brownfield) vázanou na vodní tok řeky Labe*
- §18 odst.6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
- *Změnou č.1 nejsou umisťována nová zařízení technické infrastruktury, podmínkou využití zastavitelné plochy Z1/1 je její napojení na současnou dopravní a technickou infrastrukturu*

§19 odst.1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je 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 (ÚAP), které byly pro ORP Roudnice nad Labem zpracovány a pravidelně aktualizovány a byly jako podklad použity pro pořizovanou změnu ÚP. I přesto byly v rámci doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č.1 ÚP Záluží prověřeny hodnoty v území, které jsou graficky vyjádřeny v Koordinačním výkrese jako limity v území a textově popsány v části Odůvodnění – Změna č.1 ÚP Záluží je v souladu s tímto úkolem.*
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
 - *koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je předmětem územního plánu a Změnou č.1 ÚP Záluží v souladu s tímto úkolem nebyla změněna*

- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- *potřeba požadované změny v území byla pořizovatelem prověřena a posouzena v rámci zpracování ZoUÚP ÚP Záluží. V průběhu prací na Změně č.1 ÚP Záluží byly prověřeny a zvažovány její přínosy i možné negativní dopady - jedná se o změnu, vyvolanou individuálními zájmy bez jasné převahy veřejného zájmu, který musí být předmětem zájmu příslušných dotčených orgánů. Navržená změna v území nepředpokládá významné ovlivnění veřejného zdraví, životního prostředí, geologické stavby nebo veřejné infrastruktury a není tedy v zásadním rozporu s tímto úkolem.*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejm. na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- *Změna č.1 ÚP Záluží navrhuje podmínky využití území tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění prostorového uspořádání a zejména krajiny v souladu s tímto úkolem*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- *Změna č.1 ÚP Záluží navrhuje podle požadavků ZoUÚP podmínky využití rozvojových ploch v souladu s možnostmi, které mu povoluje Stavební zákon. Cílem tohoto řešení je zajištění minimalizace zásahu do krajinného prostředí v souladu s tímto úkolem.*
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- *etapizace není součástí Změny č.1 ani vlastního ÚP Záluží*
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- *v ÚP Záluží je vymezeno záplavové území včetně jeho aktivní zóny s tím, že Změnou č.1 ÚP Záluží navržená plocha Z1/1 pro sport a rekreaci zasahuje jen minimálně svým severním okrajem do vymezeného záplavového území (viz Koordináční výkres) z důvodu napojení areálu mariny na vodní cestu – proto jsou pro její využití stanoveny podmínky s cílem nezhoršit odtokové poměry*
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodář. změn,
- *ÚP Záluží stanovuje podmínky využití ploch tak, aby bylo možné efektivně využít většinu ploch (zejména v zastavěném a zastavitelném území) s ohledem na změny ve společnosti a to jak sociální tak hospodářské - to se týká zejména umožnění podnikatelských aktivit v rámci ploch bydlení. Změna č.1 ÚP Záluží tento princip respektuje a je tedy v souladu s tímto úkolem.*
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- *podmínky pro využití zastavitelné plochy Z1/1 jsou stanoveny tak, aby byl maximálně omezen jejich negativní vliv na sídelní strukturu a krajinné hodnoty území.*
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- *Změna č.1 ÚP Záluží v souladu se stanovenými podmínkami pro její využití nebude mít dopad na veřejné rozpočty*
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- *civilní ochrana obyvatel není speciálním předmětem řešení Změny č.1 ÚP Záluží, neboť dotčený orgán neuplatnil ke ZoUÚP žádné požadavky (§ 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.). V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. Změna je v souladu s tímto úkolem.*

- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
 - *Změnou č.1 ÚP Záluží je navrženo využití brownfieldu po těžbě štěrkopísků pro sportovní a rekreační účely*
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
 - *z projednání ZoUÚP Záluží nevyplýnula potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proto se žádná kompenzační opatření nenavrhují - změna je v souladu s tímto úkolem.*
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
 - *využití přírodních zdrojů (kromě postupně ukončované těžby štěrkopísků ve stanoveném dobývacím prostoru) ÚP Záluží nepředpokládá a to ani využití solární větrné energie – fotovoltaické a velké větrné elektrárny (VVE) jsou uvedeny jako nepřípustné v rámci ploch výroby a skladování bez dopadu na Změnu č.1*
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.
 - *při zpracování Změny č.1 ÚP Záluží byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při stanovení podmínek pro využití plochy s rozdílným využitím a při potvrzení koncepce uspořádání krajiny v souladu s úkolem*
- §19 odst.2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst.1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
 - *z projednání ZoUÚP Změny č.1 ÚP Záluží nevyplýnula potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, Změna je v souladu s tímto úkolem.*

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.1 ÚP Záluží je pořizována v souladu se Stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, tj. pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti požadované Stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

Změna č.1 ÚP Záluží je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č.1 ÚP Záluží je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněných v rámci projednávání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující návrh Zadání Změny č.1 ÚP Záluží.

Komplexní výsledek přezkoumání Změny č.1 ÚP Záluží bude doplněn pořizovatelem po projednání.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Správní území obce Záluží (k.ú. Záluží včetně osady Kozlovice) není podle nadřazené ÚPD součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, nicméně vzhledem k blízkosti města Roudnice nad Labem lze i nadále očekávat zvýšené požadavky na změny v území ve prospěch bydlení. Většina vymezených zastavitelných ploch dosud vyčerpána nebyla, přičemž důvodem jsou především nutné podmiňující investice do dopravní a technické infrastruktury - zastavitelných ploch pro bydlení je tedy v řešeném území stále dostatek (dosud nebyla vyčerpána zastavitelná plocha Z1, Z2, Z3 a Z4, částečně ani plocha přestavby P1).

Konkrétní požadavek na provedení změny je obsahem schválené Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující Zadání Změny č.1 ÚP Záluží, s cílem využití stávajících účelových zařízení na řece Labi a souvisejících pozemků (ostatní plochy) pro účely sportovně rekreační (marina).

h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

O pořízení Změny č.1 ÚP Záluží zkráceným způsobem rozhodlo Zastupitelstvo obce Záluží dne 15.2.2021. Zpráva o uplatňování ÚP Záluží za období 1/2018-5/2021, obsahující návrh zadání Změny č.1, zpracovaná a projednaná pořizovatelkou ing. Kamilou Kloubskou na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) za použití § 47 odst. 1 téhož zákona a s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, byla schválena Zastupitelstvem obce Záluží usnesením č.90 dne 6.12.2021.

Při zpracování Změny č.1 ÚP Záluží byly zohledněny nadřazené územně plánovací dokumentace v platném znění (viz kapitola b) a další) i územně analytické podklady včetně rozboru udržitelného rozvoje území obce Záluží. Aktualizované limity využití území jsou součástí Koordinačního výkresu, kde je návrh rozvojových ploch s těmito limity konfrontován a jsou stanoveny podmínky pro jejich respektování (podrobněji viz dále kapitola i). Požadavky Zadání jsou tedy návrhem Změny č.1 ÚP Záluží splněny.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č.1 ÚP Záluží obsahuje jedinou lokalitu, o které rozhodlo Zastupitelstvo obce Záluží na svém zasedání dne 15.2.2021, a to na základě podané žádosti vlastníka pozemků parc.č.358/2,5, 31 a 32, 679/1 a 3, st.105/3 a 4, st.106/3 a 4 v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem. Tato změna je zpracována na základě zastupitelstvem schválené Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující návrh Zadání Změny č.1 ÚP Záluží jako změna využití předmětných pozemků z ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S).

Zhotovitel vyhodnotil požadovanou změnu v rámci Doplnujících průzkumů a rozborů, kde byl záměr posouzen zejména z hlediska celkové urbanistické koncepce ÚP Záluží (ing.arch.Petr Vávra – Studio KAPA, nabytí účinnosti 5.1.2018), limit využití území a vazeb na sousední území i aktuální nadřazené ÚPD.

Lokalita 1/1

- změna využití části pozemků parc.č. 358/2,5, 31 a 32, 679/1 a 3 (ostatní plochy) a st.105/3 a 4, 106/3 a 4 (zastavěná plocha a nádvoří), všechny v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem, ze stávajícího zařazení do ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)



- zastavitelná plocha Z1/1 bude napojena na potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu ze stávající silnice III/24051
- pro případnou realizaci staveb (včetně případného oplocení) a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem platí podmínka, že nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území ani nebude negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklostezce, respektovány budou všechny definované limity využití území (viz Koordinační výkres)

Jediná lokalita Změny č.1 ÚP Záluží je označena jednak číslem Změny ÚP Záluží, tj.1 (číslice před lomítkem) a zároveň i pořadovým číslem lokality v rámci této změny (číslo za lomítkem) a takto je zakreslena s identifikačním kódem Z1/1 v grafické části Změny č.1 ÚP Záluží, resp. jejího Odůvodnění.

Změnou č.1 ÚP Záluží není měněna stávající urbanistická koncepce územního plánu ani celková koncepce návrhu občanského vybavení dle platného ÚP Záluží – nenavrhuje se žádné rozšíření ploch bydlení ani občanského vybavení veřejné infrastruktury pro nekomerční zařízení (OV). Návrhem jsou doplněny plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) pro Zadáním požadovanou aktivitu – marinu s využitím stávajících zařízení na řece Labi a navazujících ploch.

Změnou č.1 ÚP Záluží nejsou narušeny ani měněny zásady dopravní obsluhy řešeného území dle platného územního plánu. Navrhovaná zastavitelná plocha Z1/1 bude napojena ze stávající komunikace – silnice III/24051, resp. III/24050 a pro realizaci případných zpevněných ploch budou použity povrchy, které umožní částečně zasáknutí a retenci vody, přičemž nesmí být zhoršeny odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území ani negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklostezce. Cyklostezka C1 je již v ÚP Záluží (viz Koordinační výkres) vedena po stávajících komunikacích a tudíž definována jako funkční, takže v plném rozsahu naplňuje požadavky 2. aktualizace ZÚR ÚK, která vypouští přímo vymezení cyklostezky C1 a nahrazuje ho koridorem k upřesnění.

Změnou č.1 ÚP Záluží nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, veškeré koridory veřejných sítí jsou vedeny bez kolize s dotčenými pozemky. Lokalita Z1/1 Změny č.1 ÚP Záluží bude napojena na potřebné stávající inženýrské sítě z přilehlé silnice III/24051, přičemž je pro její využití stanovena podmínka, že nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území.

Řešení vodovodní sítě je v souladu s PRVKÚK, v nových plochách bude zajištěna požární voda v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou. Odkanalizování je řešeno v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a PRVKÚK, veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná případně splašková. Odvádění srážkových vod bude navrhováno s upřednostněním jejich zadržování a zasakování v místě spadu pokud to poměry podloží dovolí s cílem minimalizace vlivů na hydrogeologické poměry dotčeného území.

Řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) „Severočeská křída“, z čehož pro zastavěné území obce ani návrh Změny č.1 ÚP Záluží žádné konkrétní požadavky nevyplývají.

Záplavové území vč. jeho aktivní zóny bylo aktualizováno dle ÚAP a doplněna hranice povodňového nebezpečí a povodňových rizik (zdroj : <http://cds.chmi.cz/>) viz Koordinační výkres ÚP Záluží, přičemž navržená zastavitelná plocha Z1/1 zasahuje do stanoveného záplavového území, a proto je pro její využití stanovena podmínka, že zde nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry.

V řešeném území se nevykytují žádné nemovité kulturní památky ani památková zóna, jedná se o území s archeologickými nálezy (centrum Kozlovic – viz Koordinační výkres), která však nejsou Změnou č.1 ÚP Záluží dotčena.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č.1 ÚP Záluží žádné nové požadavky civilní ochrany oproti platnému ÚP Záluží ve smyslu ustanovení §20 vyhlášky č.180/2002 Sb.

Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (jev 119 ÚAP), které je dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. Změnou č.1 ÚP Záluží respektováno (týká se výstavby a rekonstrukce výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových staveb - výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod., průmyslových zón, vedení VN a VVN, výkonových vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmotočtovém pásmu). Do řešeného území zasahuje vymezené území zařízení Ministerstva obrany - koridor RR směrů (jev 082a), které je taktéž respektováno.

j) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Lokalita Z1/1 Změny č.1 ÚP Záluží je situována mimo hranice evropsky významných lokalit (EVL) NATURA 2000 a ptačích oblastí a protože návrh neobsahuje žádné záměry, které by bylo nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, neuplatnil pořizovatel ve Zprávě o uplatňování ÚP Záluží obsahující Zadání Změny č.1 ÚP Záluží žádné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území.

Změna č.1 ÚP Záluží není v zásadním rozporu s definovanými prioritami územního plánování – viz kapitola d). Vliv Změny č.1 ÚP Záluží na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území je vzhledem k jejímu charakteru a účelu minimální. Stejně tak přínos k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům, ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území a předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích, bude minimální. Při naplňování ÚP

Záluží nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce Záluží neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území a proto nebyly Zprávou o uplatňování ÚP Záluží stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

k) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 dle §53 odst. 5, písmene c) Stavebního zákona

Ze Zprávy o uplatňování ÚP Záluží obsahující Zadání Změny č.1 ÚP Záluží vyplývá, že tuto dokumentaci v předkládaném rozsahu není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Změna č.1 ÚP Záluží nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst.5, písmene d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu Změny č.1 ÚP Záluží na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č.1 ÚP Záluží nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č.1 ÚP Záluží nevyvolá žádný zábor zemědělského půdního fondu ani se nijak nedotkne pozemků určených k plnění funkce lesa. Všechny dotčené pozemky v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem, tj. parc.č. 358/2,5, 31 a 32, 679/1 a 3 jsou dle KN vedeny jako ostatní plocha (manipulační plocha, ostatní komunikace), resp. zastavěná plocha a nádvoří - parc.č.st.105/3 a 4, 106/3 a 4.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Doplní pořizovatel po projednání.

p) Vyhodnocení připomínek

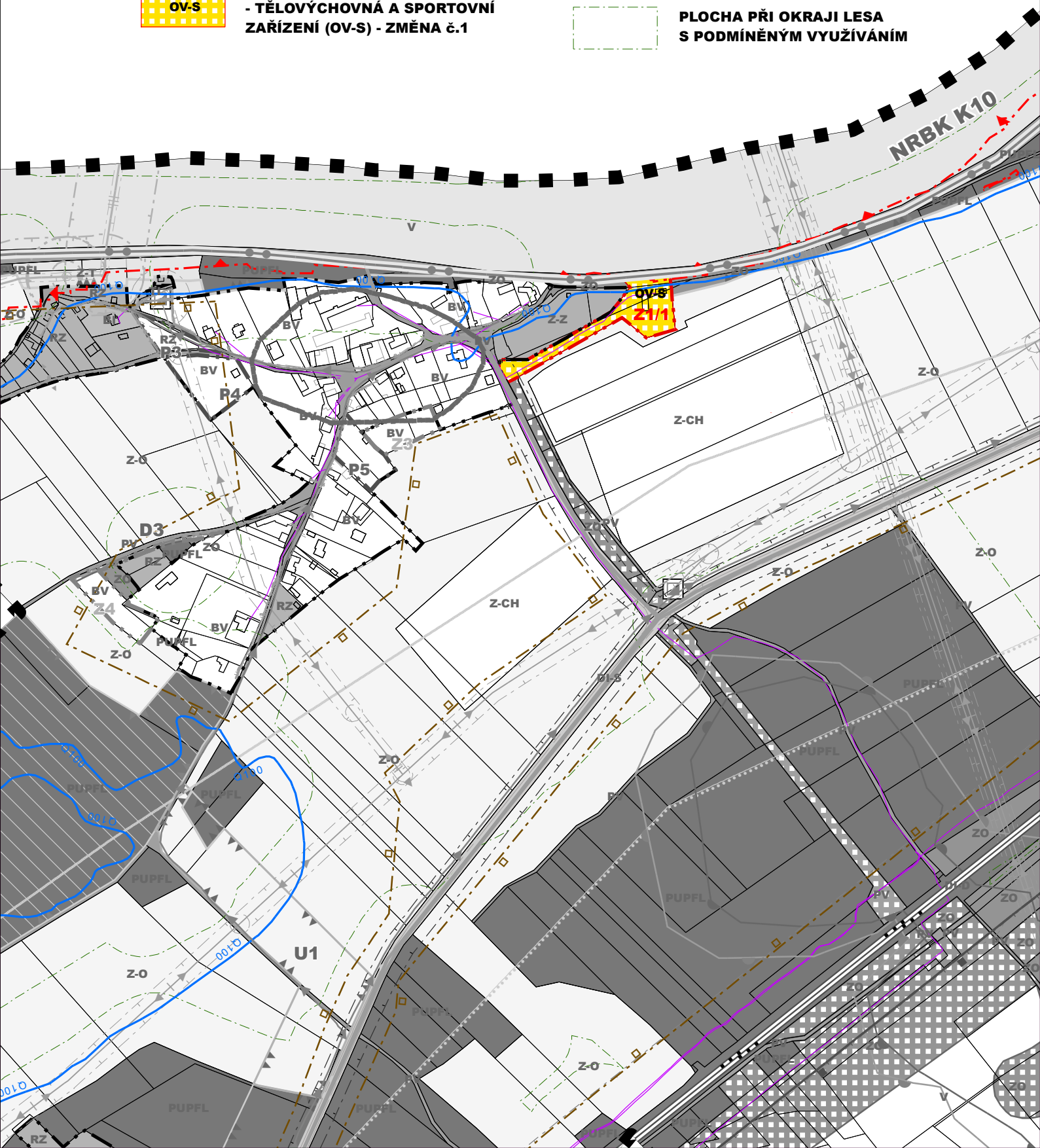
Doplní pořizovatel po projednání.

2. KOORDINAČNÍ VÝKRES 1 : 5 000

STAV

PLOCHA PŘI OKRAJI LESA S PODMÍNĚNÝM VYUŽÍVÁNÍM

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ
ZAŘÍZENÍ (OV-S) - ZMĚNA č.1**



5. ŠIRŠÍ VZTAHY

1 : 50 000

LEGENDA

STAV

NÁVRH

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ZÁMĚRY Z ÚP ZÁLUŽÍ

- ROZVOJOVÉ PLOCHY - ZMĚNA č.1



ZÁMĚRY ZE ZÚR ÚK
PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ



VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ
JIŽ REALIZOVANÁ JIŽNÍ ČÁST B-II/246



VYSOKORYCHLOSTNÍ TRÁŤ



LABSKÁ CYKLOSTEZKA TRASA č.2



TR VERNĚŘOV 400/110 KV



VEDENÍ 110 KV



VEDENÍ 400 KV - REZERVA



KANALIZACE



ÚSES
FUNKČNÍ

ÚSES
K ZALOŽENÍ

NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM



NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - VODNÍ



NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - NIVNÍ



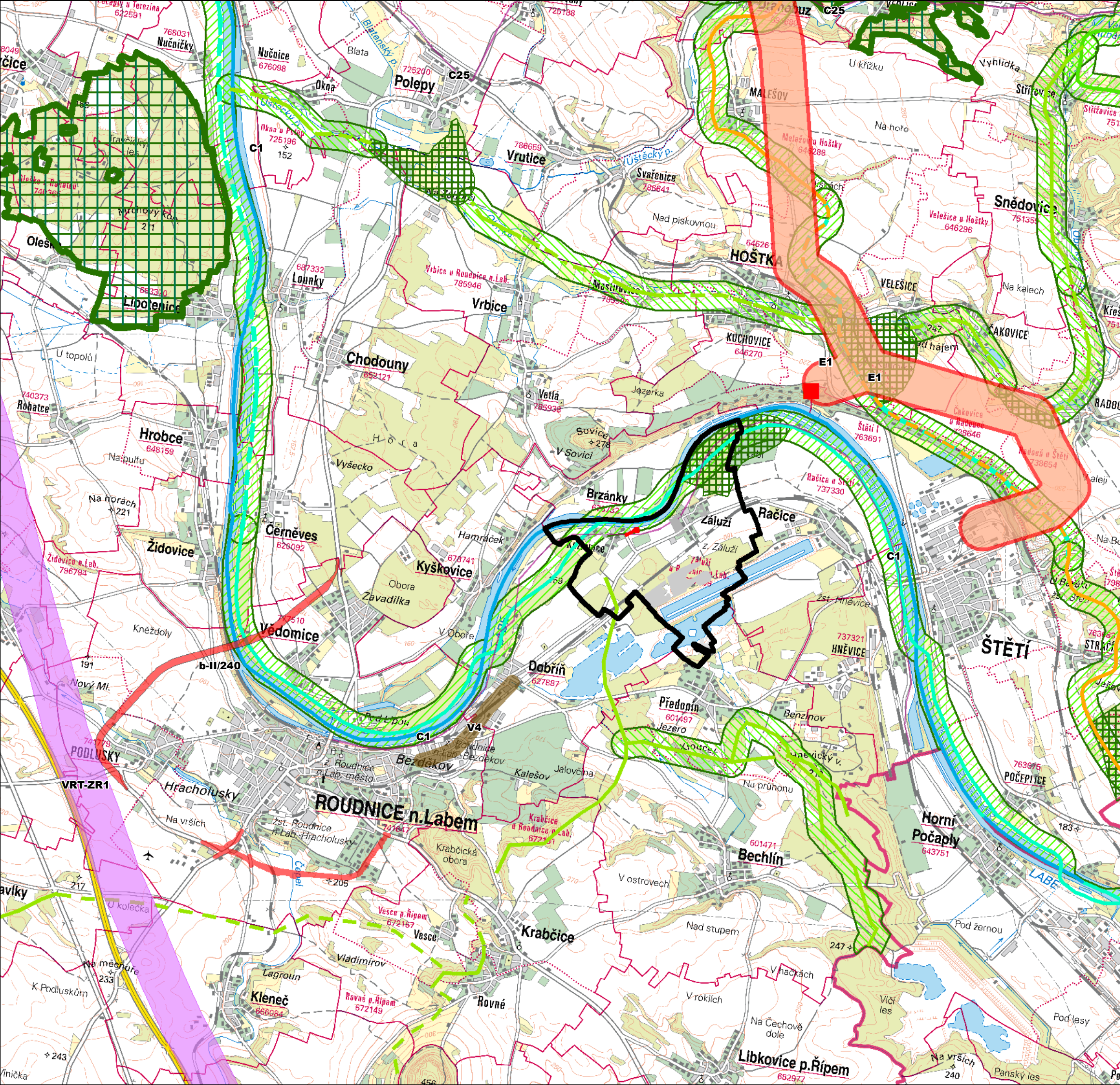
NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - TEPLOMILNÝ DOUBRAVNÍ



REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM



REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR



q) Text územního plánu s vyznačením změn

V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.1 upravují. Červeně zvýrazněný text se Změnou č.1 doplňuje, červeně zvýrazněný a přeškrtnutý text se Změnou č.1 ruší :

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.28
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.28
- c) Urbanistická koncepce včetně **urbanistické kompozice**, vymezení **plach**
s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby
a systému sídelní zeleně.....str.28
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....str.30
- 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.32
- 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.33
- 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.41
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství,
pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.41
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona....str.41
- 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.42
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené
grafické části.....str.42
- l) Použité zkratky.....str.42

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 31.5.2022** 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 nevykylují 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 :

Z1	BI, OV, TI, PV	plocha pro bydlení Záluží (14-20RD), čistírnu odpadních vod a komunikaci s podmínkou respektování ochranného pásma VN, silnice a lesa
Z2	BI	plocha pro bydlení Záluží (3-4RD) s podmínkou respektování o.p. silnice a stávajícího zemědělského areálu
Z3	BV	plocha pro bydlení Kozlovice střed (1-2RD)
Z4	BV	plocha pro bydlení Kozlovice západ (1-2RD)
Z1/1	OV-S	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 :

P1	BI, PV	plocha pro bydlení Záluží východ (5-10RD) vč. komunikace s podmínkou respektování ochranného pásma VN
P2	BI	plocha pro bydlení Záluží střed (2-3RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN
P3	RZ	plocha pro rekreaci Kozlovice s podmínkou respektování ochranného pásma VN
P4	BV	plocha pro bydlení Kozlovice (1RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN
P5	BV	plocha pro bydlení Kozlovice jih (1-2RD)
RN		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 vyvážení 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 plynifikací 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 - 1ks borovice černé v Luh 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 m², 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 m² 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 600m²
- 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) nepřípustné

- 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 m², 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 m² 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 600m²
- v lokalitě P4 je podmínkou pro umístění RD dodržení ochranného pásma VN

e) nepřípustné

- 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 případnou realizací staveb a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území a nebude negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklo stezce**
- 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 nářadí 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 m².
 - 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), vyjížďky 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 m²
 - 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, vázících 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) nepřipustné
 - 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) nepřipustné
 - 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, návsí, 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) nepřipustné
 - 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. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
 - čerpací stanice pohonných hmot
 - související zařízení technické infrastruktury
- c) nepřipustné
 - 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 kolejíšť 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 m².
 - 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 těžbu nerostů, 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 těžbu nerostů, 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 těžbu nerostů, 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) nepřipustné
 - umístění 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) nepřipustné
 - 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) nepřipustné
 - 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 provozy služeb 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

malooobchod = 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 takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce