

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁLUŽÍ

Návrh zadání

Zpracováno podle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

POŘIZOVATEL: Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Záluží

Technická pomoc: Ing. Miroslav Fiala, IČ 72211261

červenec 2015

OBSAH:

Zadání územního plánu

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**
 - A1.. Urbanistická koncepce,**
 - A2.. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**
 - A3.. Koncepce uspořádání krajiny,**
 - A4.. Ochrana a rozvoj hodnot.**
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,**
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,**
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení,**
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

se zpracováním:

- a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,**
- b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,**
- c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**
- d) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.**

do jednotlivých kapitol (A.1., A.2., A.3., A.4., B., C.).

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce Záluží. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (eventuálně ploch územních rezerv), a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území. V případě potřeby bude navržena i funkční etapizace výstavby (např. 1. etapa = veřejná infrastruktura nebo občanská vybavenost a 2. etapa = bytová výstavba).

Základním požadavkem je posílení rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou prověřeny zastavitelné plochy platného územního plánu obce a plochy přestavby z hlediska potřebnosti jejich rozsahu a účelu. U všech současných zastavitelných ploch bude posouzen soulad s urbanistickou koncepcí územního plánu a územně plánovacími podklady. V případě neslučitelnosti záměru s právními předpisy nebo limity využití území bude záměr zamítnut.

A1.. Urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

A1.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Podle Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky, schválené dne 15.4.2015, (dále jen „APÚR“) jsou nově definované podmínky pro zařazení obcí do rozvojové osy OS1 (výrazná vazba na napojení na D5 nebo železniční trať č. 170). V případě rozporů se současným vymezením v ZÚR bude iniciována změna ZÚR.

Správní území obce neleží ve vymezené specifické oblasti dle APÚR.

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména č. 14, 19, 20a, 24a, 32), týkající se urbanistické koncepce. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

A1.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti 22.2.2012, (dále jen ZÚR) se řešené území nachází v rozvojové ose OS1.

ZÚR Stč. kraje stanovují tyto priority pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

ZÚR Stč. kraje stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*

ÚP Záluží

- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

Z platných ZÚR Stč. kraje plynou pro řešené území tyto úkoly:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury,
- zajistit ochranu koridorů pro VPS, tedy zejména sem neumísťovat významné stavby technické infrastruktury a rozvojové plochy,
- koordinovat územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování vymezených ploch a koridorů.

Urbanistická koncepce musí být zpracována v souladu s uvedenými prioritami, zásadami a úkoly.

A1.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

Dle ÚAP Středočeského kraje nejsou v řešeném území vymezeny žádné problémy krajské úrovně.

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají tyto urbanistické problémy v území:

- Charakter území by mohl být narušen necitlivou novou výstavbou (špatné umístění, zástavba v krajině, nevhodné měřítko apod.). Územní plán vymezí v území jasnou urbanistickou strukturu a posoudí potřebný rozsah ploch k zastavění.

- V plochách omezených limity využití území bude posouzena potřeba upřesnění základních podmínek prostorového uspořádání území.

- Zastavitelné plochy nebudou umísťovány na území s archeologickými nálezy I. kategorie a v zaplavovaném území.

- U všech zastavitelných ploch navržených mimo zastavěné území bude posouzen soulad s urbanistickou koncepcí územního plánu.

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá potřeba

- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody

- každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím zelení s cílem přirozeného přechodu zastavitelných ploch do volné krajiny,

- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,

- definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou PUPFL nebo plošně chráněných území,

- stanovit výškovou a objemovou skladbu zástavby odpovídající výškové zástavbě v obci tak, aby nevznikaly nevhodné dominanty,

- doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství a cyklostezky propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou.

- jako součást podmínek využití pro plochy veřejných prostranství stanovit povinnost zajistit bezpečný pohyb chodců.

A1.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Zpráva o uplatňování územního plánu nebyla zpracována a není podkladem pro tento územní plán. Potřebné podklady zadání byly zpracovány v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů.

Z hlediska urbanistické koncepce lze předpokládat tyto požadavky dotčených orgánů:

- civilní a požární ochrana

Požadavky požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu budou posouzeny v zákonném rozsahu ve smyslu platných právních předpisů, Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

- požadavky obrany a bezpečnosti státu
Bude prověřeno řešení současného ÚPO.

- požadavky ochrany ZPF a PUPFL

Navržením zastavitelných ploch (převzatých z ÚPO i nových) dojde k novému vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu. Navrhované záboru ZPF nebudou vyšší než je rozsah původního územního plánu (některé lokality nemusí být převzaty, jiné mohou být nově navrženy). Součástí návrhu ÚP bude bilance záborů ZPF. Zábor v území převládajících kvalitnějších půd musí být řádně zdůvodněn.

Návrh bude projednán s příslušným orgánem ochrany ZPF.

Kapitola ochrany ZPF bude zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území. V maximální možné míře budou respektovány investice do půdy.

Zábor PUPFL se nepředpokládá, pokud bude navržen, bude zpracováno předepsané vyhodnocení.

- požadavky ochrany veřejného zdraví

Území může být zasaženo hlukem ze sil. č. D5 a II/114.

→ nové zastavitelné plochy hygienické ochrany budou vymezovány s ohledem na ochranu zástavby před hlukem (=> podmínky využití území (dále též „regulativ“): *využití plochy pro trvalé bydlení je podmíněčně přípustné za předpokladu zpracování konkrétního akustického posouzení (hlukové zátěže) v rámci územní studie se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči navrhované obytné zástavbě.*)

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

- Požadavky obce vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů:

- konkrétní (s použitím označení ploch podle platného ÚPO):

- **zachování zastavitelných ploch č. 6 a 7**, určených současným ÚPO pro výrobu a sklady. Obec považuje jejich zachování za důležité, zejména pro obyvatele obce. Plocha č. 6 je jediným vhodným místem pro ČOV na jejíž stavbu již bylo vydáno stavební povolení. Upozornění: dle ÚAP pro obec Záluží a ZÚR Stč. kraje je podél severní části urbanizovaného území obce navržen koridor VRT Praha - Plzeň. Další zúžení koridoru není možné.
- **zachování zastavitelné plochy č. 12**. Plocha je ve stávajícím územním plánu vymezena podél východního okraje Záluží. Využití této plochy již bylo zahájeno, přesto nelze pominout její důsledky na ZPF.
- **zachování zastavitelné plochy č. 13 vč. 13a**, která zabírá rozsáhlé území na jihovýchodě obce. Charakter těchto pozemků odpovídá rozvoji obce v dlouhodobém výhledu. Dle zastupitelstva obce důležité, že plocha č. 13a tvoří součást stávajících parcel zasahujících do zastavěného území. Vzhledem k ochraně ZPF lze na ploše 13a vymezit rezervu.
- **vymezení plochy č. 10**. Nejde o samostatnou plochu, ale o stavbu, kde je cílem obce vybudovat zde architektonicky citlivě řešený obytný objekt, který se vhodně začlení do okolní zástavby.
- **architektonicko-urbanistické uspořádání plochy č. 9**. Nový ÚP musí zvážit možnost rozšíření areálu, rozšíření možností jeho využití a formu ozelenění.
- **vymezení plochy č. 4 a 5**. V současnosti jde částečně o zastavěné území (FVE), částečně o plochu koridoru VRT. Je nutné nově určit hranice ploch a podmínky jejich využití.
- **vymezení lokalit uvedených v platném ÚPO jako plochy veřejné zeleně**. Obec požaduje zachování orné půdy až k plotům stávajících zahrad, protože tyto zahrady tvoří přirozený okraj zastavěného území obce s charakteristickými humny.

Pro urbanizované území se na základě současného územního plánu předpokládá vymezení těchto ploch:

Plochy zastavěné a zastavitelné (s uvedením budoucích kódů podle MINIS):

- plochy pro bydlení nebo smíšené obytné plochy, - pro stávající plochy bydlení s možností využití stávající zástavby rovněž pro občanské vybavení nebo služby nerušícího charakteru. Rozsah ploch pro bydlení zohlední stávající demografický vývoj, návrhové plochy nepřesáhnou 20 % nad ověřené potřeby obce.
- plochy pro rekreaci – nové plochy nejsou požadovány, dříve vymezené budou prověřeny pro využití bydlení nebo ponechání v ZPF, příp. jiné krajinné funkci.
- plochy pro občanské vybavení – bude prověřeno, zda je nutné jejich samostatné vymezení nebo jestli stačí přípustnost občanského vybavení v plochách smíšených obytných; v případě zachování bude plocha bývalé prodejny prověřena s ohledem na možné využití pro bydlení.
- plochy pro veřejná prostranství - jako nová veřejná prostranství budou zařazeny navržené místní komunikace. Samostatná nová veřejná prostranství pro shromažďování (návsí) se doporučuje vymezit úměrně velikosti navržených ploch, s přihlédnutím k jejich deficitu v již zastavěném území. Vznik zastavitelných ploch o výměře nad 2 ha se nepředpokládá.
- plochy veřejné zeleně - bude prověřena potřeba vymezení nových ploch.
- plochy smíšené výrobní - budou prověřeny možnosti využití původního zemědělského areálu a rozsah potřebných nových ploch
- plochy sídelní zeleně - systém zeleně bude doplněn vymezením ochranné zeleně zejména podél ploch bydlení směrem ke zdrojům hluku
- plochy občanského vybavení (podrobněji viz A2.d)
 - OV - veřejná infrastruktura (pokud bude samostatné vymezení účelné)
 - OS - tělovýchova a sport
- technická infrastruktura (podrobněji viz A2.d)
 - TI – inženýrské sítě (pokud bude samostatné vymezení účelné)
- plochy veřejných prostranství (podrobněji viz A2.d)
 - PV – *bez dodatku*
 - ZV – zeleň
- plochy zeleně
 - ZP – přírodního charakteru
- plochy dopravní infrastruktury (podrobněji viz A2.d)
 - DS - silniční
 - DZ – železniční (územní rezerva)

○ Obecně:

Je nutné zachovat rovnováhu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a zároveň umožnit jejich propojení vhodně navrženými komunikacemi nebo liniovou zelení. Zastavitelné plochy musí navazovat na zastavěné území nejen plošně, ale i účelem využití. Je nutné zabránit liniovému rozšiřování zastavěného území podél komunikací. Plochy s výrazně rozdílným využitím musí být odděleny buď dostatečnou vzdáleností, nebo ochrannou zelení.

Pro kvalitu životního prostředí je nutné vytvořit celosídlní systém zeleně a pomocí regulativů zajistit existenci zeleně ve všech plochách.

V urbanizovaném území je nutné zajistit ochranu historické stopy původního osídlení, zachovat stávající hodnoty bydlení a zároveň umožnit podnikání tak, aby nedocházelo k nepříznivému vzájemnému ovlivňování. Z demografického hlediska se dá předpokládat požadavek na nové plochy bydlení, z historického hlediska zejména v rodinných domech. Požaduje se prověřit plošné i prostorové uspořádání území platného územního plánu obce. Pro zastavitelné plochy většího rozsahu (min. od plochy 2 ha) je nutné vyčlenit veřejná prostranství. Je nutné posilovat sociální hodnoty osídlení, spočívající v existenci ploch pro společné činnosti.

Pro plochy smíšené výrobní se požaduje přednostně využívat původní průmyslové i zemědělské areály a až následně navrhovat nové plochy, a to zejména v návaznosti na plochy již existující. V těchto plochách je nutné stanovit minimální procento vzrostlé zeleně.

Z urbanistického hlediska bude zhotovitelem definována regionálně autentická architektonická krajina, která bude nedílnou součástí definice krajinného rázu. Je nutné řešit výškovou hladinu všech staveb jak ve vztahu ke stávající zástavbě, tak i k reliéfu krajiny.

Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4-19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění ÚP.

A2.. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

A2.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména č. 16, 23, 24, 27, 28, 29 a 30), týkající se veřejné infrastruktury. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

Podle APÚR se v řešeném území nachází tento koridor veřejné infrastruktury:

- *koridor vysokorychlostní dopravy VR I – (Nürnberg-) hranice SRN/ČR-Plzeň-Praha*

Tento koridor musí být do územního plánu zapracován.

A1.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Z platných ZÚR se řešeného území týkají priority č. 4) a 7) pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě*

- *... navrhovat ... dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství;*

a tyto úkoly:

- *ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury,*

- *využívat kanalizačních soustav vybavených účinnou ČOV k napojení blízkých obcí, resp. sídel,*

- *v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.*

- *využívat kanalizačních soustav vybavených účinnou čistírnou odpadních vod k napojení blízkých obcí, resp. sídel;*

Návrh veřejných prostranství musí být zpracován v souladu s uvedenou prioritou. Veřejná infrastruktura musí být zpracována v souladu s uvedenými úkoly

A2.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Dle ÚAP Středočeského kraje se v území uplatňují problémy k řešení:

- *záplavové území Stroupinského potoka - ohrožení území bude při řešení ÚP zhodnoceno a prověřen případný vliv na vymezování změn v území.*

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají tyto problémy k řešení

- *posoudit stávající komunikace zajišťující příjezd k novým zastavitelným plochám z hlediska kapacity budoucího dopravního provozu.*

- *V území dosud nebyla vybudována kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod; kanalizace a čištění odpadních vod budou řešeny v územním plánu v souladu s územními plány sousedních obcí a s PRVKÚK,*

a potřeba

- *doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou,*

- *určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy) a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření,*

- *vyřešit problémy vyplývající z neexistence splaškové kanalizace,*

- *doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství a cyklostezky propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou; jako součást podmínek využití pro plochy veřejných prostranství vyřešit povinnost zajistit bezpečný pohyb chodců,*

- *řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody.*

Veškeré problémy musí být řešeny s ohledem na existující limity a hodnoty území.

A2.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Zpráva o uplatňování územního plánu nebyla zpracována a není podkladem pro tento územní plán. Potřebné podklady zadání byly zpracovány v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

o **Požadavky obce** vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů:

Je požadováno zpracování ucelené soustavy veřejných prostranství s jasnou hierarchií. Do této soustavy budou začleněny jak plochy veřejných prostranství, tak plochy dopravy a veřejné zeleně. Podle uvážení mohou být zahrnuty i plochy jiného způsobu využití. Bude posouzeno, zda tato soustava bude prezentována na samostatném výkresu – schématu, nebo jako překryvná vrstva v hlavním výkresu, případně zda stačí pouze popis v textu.

- **dopravní infrastruktura**

Konkrétní požadavky obce:

- **zrušení vymezení trasy** nové silnice s přemostěním dálnice D5 – Plocha č. 1. Návrh této silnice se dnes jeví jako nadbytečný, protože stávající silnice II/114 po úpravách plně vyhovuje spojení Hořovice - silnice II/605 (Praha-Rozvadov).

- **vyřešení dopravy v klidu** zejména v prostoru návsi.

Pro silnice mohou být vymezeny plochy pro odstranění bodových a liniových dopravních závad dle dispozic správců komunikací. Bude posouzena potřeba hierarchizace ulic a návsi.

Systém místních komunikací obslužného charakteru bude řešen takto:

- budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava,

- bude prověřena potřeba úpravy šířkového uspořádání stávajících místních komunikací, případně změna z účelových komunikací na místní,

- místní komunikace budou v souladu s navrženým systémem dopravy a s ČSN 736110, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí,

- systém místních komunikací bude v případě potřeby doplněn o hlavní příjezdové komunikace k novým zastavitelným plochám,

- výstavba podružné sítě místních komunikací bude vymezena jako povinná součást veřejných prostranství,

- v zastavitelných plochách může být také uvedena v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude řešeno územními studiemi nebo v územním řízení,

- u slepých komunikací nad 50 m délky a u komunikací, na které navazují polní nebo lesní cesty, bude prověřena možnost budování obratišť,

- bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.

- **technická infrastruktura**

Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy. V případě odkanalizování bude posouzeno vymezení plochy pro vlastní ČOV podle platného ÚPO. Bude navržen pouze takový rozsah ploch, pro které bude možné zajistit dostatečnou kapacitu zdrojů. Bude řešeno zásobování nových rozvojových ploch požární vodou. V případě konfliktu nadzemního vedení VN a rozvojových ploch bude navrženo řešení vyhovující požadavkům požární ochrany.

Rozvody technických sítí (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, síť elektronických komunikací) budou zobrazeny schematicky. V zastavitelných plochách budou uvedeny pouze v textové části. Přesné umístění bude řešeno regulačními plány nebo územními studii, pokud budou požadovány, nebo v řízení o umístění stavby. V zastavěném území a zastavitelných plochách bude nepřípustné umísťovat nadzemní vedení technické infrastruktury vč. domovních přípojek a rozvodů i v případě změny legislativy.

Bude definována koncepce nakládání s odpady. Bude posouzena potřeba vyčlenění a definování ploch pro sběrná místa tříděného komunálního odpadu nebo přípustnosti těchto míst v rámci jiných ploch.

- **veřejná prostranství**

Konkrétní požadavky obce:

- **vymezení plochy označené písmenem c**. Jedná se o veřejné prostranství - původní historickou náves se vzrostlými stromy a s požární zbrojnicí. Je nutné vyřešit podmínky využití tohoto prostranství vč. souvisejícího návrhu nové plochy pro odstavování vozidel.
- **vymezení plochy č. 19**, určené v platném ÚP pro občanskou vybavenost. Doporučuje se ponechat území nezastavěné a využitelné jako veřejné prostranství.

Bude posouzena možnost zřízení dalších veřejných prostranství v zastavěném území.

Nová veřejná prostranství budou doplněna v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění a s urbanistickou koncepcí v rámci vybraných návrhových ploch do 2 ha (zejména pro bydlení), a to jako souvislá síť zklidněných veřejných prostranství s komunikacemi, min. šíře prostoru 8 m doplněná centrálními prostory pro pěší. Pro zastavitelné plochy, ve kterých bude požadován regulační plán nebo územní studie, může být konkrétní umístění až součástí řešení.

Jako přípustné využití musí být definovány podmínky pro umístění staveb a zařízení občanské vybavenosti. Bude posouzena potřeba stanovení koeficientu KZ pro plochy veřejných prostranství.

- **občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Je nutné posoudit, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umísťování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách bydlení. Bude posouzeno, zda je v těchto plochách nutná funkční etapizace.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

A3.. Koncepce uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

A3.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména č. 14, 20, 20a, 21), týkající se koncepce uspořádání krajiny. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

A3.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
Ze ZÚR vyplývá potřeba zpracovat do územního plánu:

prioritu 4) pro zajištění udržitelného rozvoje území:

• *vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) *... omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) *upřesnění a zpracování cílové charakteristiky krajiny do ÚPD obcí;*
- e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- l) *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny a zelené prstence okolo měst;*
- n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. (+ zásady zajištění ochrany územní z čl. 198 a podle cílových charakteristik v kapitole 6.)*

a úkoly pro ochranu přírody a krajiny:

• *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení. Území obce je zařazeno do krajinného typu U – krajina příměstská.*

• *zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, navrhnout opatření na minimalizaci vlivů fragmentace krajiny dopravními stavbami na funkčnost ÚSES,*

• *koordinovat územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování vymezených ploch a koridorů.*

Pro potřeby tohoto územního plánu budou do doby nabytí účinnosti nadřazeného právního předpisu definovány:

- hlavní znaky krajinného rázu.

A3.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

V ÚAP Středočeského kraje nejsou pro řešené území definovány žádné problémy k řešení.

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá potřeba

• *nové liniové stavby řešit tak, aby byla zachována průchodnost krajiny pro zajištění migrace živočišných druhů,*

• *každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím zelení s cílem přirozeného přechodu zastavitelných ploch do volné krajiny,*

• *řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umisťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,*

• *definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou PUPFL nebo plošně chráněných území,*

• *vzhledem k § 18 odst. 5 stavebního zákona řešit i umístění, uspořádání a architektonické ztvárnění staveb v nezastavěném území.*

• *upřesnit pravidla pro zajištění funkčnosti USES, pro revitalizaci nefunkčních částí biokoridorů, pro zajištění migrace živočišných druhů.*

A3.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o

uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Zpráva o uplatňování územního plánu nebyla zpracována a není podkladem pro tento územní plán. Potřebné podklady zadání byly zpracovány v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů.

Předpokládají se tyto požadavky dotčených orgánů:

- ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)
 - Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, zpracované v souladu s právními předpisy,
 - Součástí návrhu ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.
 - Pro požadovaný rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby si sídla zachovala uzavřený tvar, s upřednostněním ploch již odsouhlasených v předchozí ÚPD. Zábor ZPF bude zdůvodněn.
- ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)
 - Zábor PUPFL se nepředpokládá. V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Bude uveden jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábor PUPFL bude zdůvodněn.
 - ÚP bude respektovat lesní porosty a jejich ochranné pásmo (50 m). U ploch zasahujících do tohoto pásma bude tento limit uveden v odůvodnění ÚP.
 - V odůvodněných případech mohou být navrženy plochy pro zalesnění.
- ochrana vod
 - Bude respektována zranitelná oblast – celé řešené území.
 - Toky budou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků (vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu, 6 m od břehové hrany u drobných toků).

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

- Požadavky obce vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů:
Koncepte bude definována s použitím těchto požadavků:
 - Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.
 - Zvláště chráněná přírodní území nebudou využívána jako plochy rekreace, nesmí být obkloповána zástavbou, musí být zachovány vazby přírodních společenstev na okolní krajinu a prostřednictvím systému sídelní zeleně i na zastavěném území.
 - V krajině budou doplněny plochy pro lokální ÚSES (včetně příp. odnětí ze ZPF) s použitím platného ÚPO a územních plánů sousedních obcí, vč. zachování minimálních požadovaných prostorových parametrů (tj. lokální biocentrum min. 3 ha, lokální biokoridor šíře min. 15 m, resp. 20 m dle stanoveného cílového společenstva). V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav (převzatý z ÚPO + funkční) a návrh (vše ostatní) a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku).
 - Budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES.
 - Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u výrobních areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytipovány plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy zeleně.
 - Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání staveb v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona). Bude posouzena možnost vymezení ploch, ve kterých bude jako další přípustné využití umožněno zalesnění.
 - V plochách orné půdy mohou být navržena protierozní opatření (větrolamy), doplněny

plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i obnova cest nebo nové účelové komunikace. Mohou být navrženy malé vodní plochy, revitalizace vodních toků nebo plochy pro zalesnění.

- Budou vyznačeny plochy pro obnovu, bude-li to nezbytné.
- Budou stanoveny podmínky pro umíst'ování staveb v krajině podle § 18 odst. 5 stavebního zákona a posouzeny lokality, ve kterých budou tyto stavby vyloučeny.

V nezastavěném území se předpokládá vymezení těchto ploch:

- plochy vodní a vodohospodářské (i v zastavěném území)
 - W – bez dodatku
- plochy zemědělské
 - NZ – bez dodatku
 - NX – vhodné pro zřízení zahrad (v návaznosti na zahrady zastavěného území, vč. odůvodnění)
- plochy lesní
 - NL – bez dodatku
- plochy přírodní
 - NP - plochy přírodní (zejména pro ÚSES)
- plochy smíšené nezastavěného území
 - NS.x (x = index přípustných funkcí)
 - p - přírodní
 - z - zemědělská
 - l - lesnická
 - v - vodohospodářská
 - r - rekreační nepobytová
 - s - sportovní

A4.. Ochrana a rozvoj hodnot

A4.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména č. 14, 16, 20, 32), týkající se ochrany a rozvoje hodnot území. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

A4.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR vyplývá potřeba zapracovat do územního plánu prioritu 4) pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty;
- upřesnění a zapracování cílové charakteristiky krajiny do ÚPD obcí;

a zajistit ochranu pro limity využití území:

regionální biokoridor, regionální biocentrum.

Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Záluží respektovány.

A4.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

ÚP Záluží

Z územně analytických podkladů vyplývá potřeba

- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umisťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,

- zabránit výstavbě nevhodných dominant,

ÚAP ORP Hořovice požaduje ochranu pro hodnoty území:

lesy, vodní toky registrované i neregistrované,

Válečné hroby:

Evid. č. VH	Název	Umístění	Reg. správce
CZE 2108-2929	pomník padlým I. sv. války	p.p.č. 763/1	MO ČR

Území s archeologickými nálezy:

Pořad. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN	Reg. správce	Umístění
12-34-04/15	V habroví	I.	ÚAPP Praha	Pole S od obce Záluží, na pravém břehu Drozdovského potoka.
12-34-04/20	Středověké a novověké jádro obce	II.	ÚAPP Praha	Intravilán vsi ležící 3 km ZSZ od Hořovic
12-34-09/8	Zálužský hrad	I.	ÚAPP Praha	Na kopci mezi Osekem a Zálužím u Hořovic

Ostatní území je nutné považovat za ÚAN III. kategorie.

a limity využití území:

prvky regionálního i lokálního ÚSES, les a ochranné pásmo lesa, vodní plochy a toky, záplavové území Stroupinského potoka.

A4.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Zpráva o uplatňování územního plánu nebyla zpracována a není podkladem pro tento územní plán. Potřebné podklady zadání byly zpracovány v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů.

Předpokládané požadavky dotčených orgánů jsou uvedeny v předcházejících kapitolách. Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

o Požadavky obce:

Musí být respektovány veškeré hodnoty, které byly identifikovány v doplňujících průzkumech a rozbořech. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

- kulturní hodnoty

- kaplička u silnice III/114,

- kaplička na návsi;

- urbanistické hodnoty:

- sportovní areál tělovýchovné jednoty (TJ Záluží),

- areál veřejného prostranství v okolí rybníka „Prostřední“ se dvěma cennými červenolistými duby,

- část Stroupinského potoka za obecním úřadem a parkem, kde se vyskytují ondatry;

- architektonické hodnoty:

Bude posouzena povinnost u uvedených staveb zachovat původní členění a plastické prvky fasád. Bude posouzeno, zda a u kterých staveb bude stanovena povinnost zpracovat architektonickou část projektů přestavby autorizovaným architektem.

- kaplička u silnice II/114,
- kaplička na návsi,
- zachovalé stodoly v rámci usedlosti č.p. 20 a 21 (naproti obecnímu úřadu),
- budova bývalé školy – dnes sídlo Obecního úřadu,

• významné stavby (kladné i záporné)

Bude definován rozsah prací, pro které bude požadována spoluúčast architekta na zpracování projektové dokumentace. Objekty, u kterých bude požadována spoluúčast architekta:

- restaurace v rámci Sportovního areálu TJ Záluží,

• přírodní hodnoty

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy, údolní nivy),
- prvky regionálního i lokálního ÚSES,
- geologie, geomorfologie, fyto geografie území, přirozená vegetace, typy krajiny, bioregiony a biochory.

Územní plán bude definovat charakter krajinného rázu, a to jak urbanizované, tak neurbanizované části řešeného území a vztahů mezi nimi. Budou popsány výrazné typické prvky přírody i zástavby, jejichž zachování bude závazné.

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

B.a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Podle APÚR není vymezení ploch ani koridorů územních rezerv požadováno.

B.b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

V ZÚR je vymezen koridory územních rezerv dopravní stavby:

- koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 – (Nürnberg-) hranice SRN/ČR-Plzeň-Praha.
Tento koridor bud upřesněn tak, aby umožňoval rozvoj obce.

B.c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

ÚAP Středočeského kraje ani ÚAP ORP Hořovice nevymezují vlastní plochy ani koridory územních rezerv.

B.d) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Zpráva o uplatňování územního plánu nebyla zpracována a není podkladem pro tento územní plán. Potřebné podklady zadání byly zpracovány v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

• Požadavky obce:

- **zachování zastavitelných ploch** původního ÚPO.

Přesto je nutné prověřit oprávněnost jejich rozsahu a u těch, které nebudou převzaty do návrhu, posoudit, zda je ponechat jako plochy územních rezerv a pro jaké využití;

- bude posouzena potřeba koridorů pro trasy technické infrastruktury;
- vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

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

C.a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
APÚR tyto stavby, opatření ani asanace nevymezuje.

C.b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
V ZÚR je vymezena plocha VPS

- *dopravní stavba D096 – silnice II/117: Záluží, jižní obchvat;*

V územním plánu bude trasa této dopravní stavby upřesněna a zastavitelné plochy budou navrženy tak, aby nedocházelo ke konfliktům v území.

ZÚR umísťují do řešeného území jako veřejně prospěšné opatření Územní systém ekologické stability (ÚSES):

- *RC 1422 Štílec,*
- *propojující regionální biokoridor RK 1173.*

U veřejně prospěšných opatření převzatých ze ZÚR Stč. kraje bude prověřen jejich potřebný rozsah. V případě konfliktu s jinými limity využití území nebo záměry na využití území bude iniciována změna ZÚR Stč. kraje.

C.c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

ÚAP Středočeského kraje ani ÚAP ORP Hořovice vlastní veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace nevymezují.

Podle ÚAP ORP Hořovice je problémem v území územní rezerva pro koridor VRT. Tato trať by ve své pozemní verzi neúnosně zatížila území hlukem, fragmentací a zneprůchodněním krajiny a omezením možností rozvoje urbanizovaného území. Návrh řešení bude konzultován s příslušným dotčeným orgánem.

C.d) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Zpráva o uplatňování územního plánu nebyla zpracována a není podkladem pro tento územní plán. Potřebné podklady zadání byly zpracovány v rámci doplňujících Průzkumů a rozborů.

- Požadavky obce:

Bude posouzena nutnost zařazení vybraných navržených staveb veřejné infrastruktury nebo navržených prvků ÚSES mezi veřejně prospěšné stavby nebo opatření. Seznamy VPS, VPO i asanací budou obsahovat čísla dotčených pozemků podle evidence nemovitostí.

Veřejně prospěšné stavby

Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených staveb (pokud budou navrženy) mezi veřejně prospěšné:

a) kategorie vyvlastnění a předkupní právo:

- nové místní komunikace, úpravy stávajících místních komunikací vč. obratišť,
- nové samostatné pěší komunikace, samostatné cyklostezky,

- koncová zařízení technické infrastruktury (vodojem, ČOV, nové trafostanice),
- příp. stavby protipovodňových opatření.
b) kategorie pouze vyvlastnění:
- pátevní vedení nových inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, trasy plynu STL, navržené trasy VN) vč. koncových zařízení (vodojem, ČOV, nové trafostanice),
- nové místní komunikace, úpravy stávajících místních komunikací vč. obratišť,
- nové samostatné pěší komunikace, samostatné cyklostezky,
- příp. stavby protipovodňových opatření.
c) kategorie pouze předkupní právo:
- plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

Veřejně prospěšná opatření

Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených typů opatření (pokud budou navržena) mezi veřejně prospěšná opatření:

- a) kategorie pouze předkupní právo:
- nová veřejná prostranství nestavebního charakteru, včetně ploch veřejné zeleně.
- b) kategorie pouze vyvlastnění:
- vodní plochy a poldry (tj. zvyšování retenčních schopností krajiny)
- plochy pro územní systém ekologické stability k založení.

Součástí vymezení veřejných prostranství, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby (obec Záluží, Stč. kraj). Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

U veřejně prospěšných opatření, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

Asanace

Nebyla zjištěna potřeba asanací ani sanací.

V případě, že jejich potřeba vyplyne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Nadřazená územně plánovací dokumentace ani územně plánovací podklady se těmito podrobnostmi nezabývají.

- Požadavky obce:
Před zahájením výstavby na plochách, ve kterých je nutné umístit veřejnou infrastrukturu, budou zpracovány územní studie, které budou předloženy ke schválení zastupitelstvu. Před předložením zastupitelstvu musí být připraveny a projednány dohody o parcelaci. Tyto studie budou řešit umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické, občanského vybavení i veřejných prostranství), případně upřesňovat prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb a budou podmínkou pro rozhodování v území.

Územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, pro její schválení

pořizovatelem a pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. Bude posouzena možnost, zda je územní studii možné nahradit dokumentací k územnímu řízení nebo dohodou o parcelaci, které by řešily na dotčeném území jako celku stejný rozsah problémů.

Stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nadřazená územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady se těmito podrobnostmi nezabývají.

Obec nepožaduje variantní zpracování územního plánu.

V případě, že potřeba zpracování konceptu ÚP vyplyne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace územního plánu Záluží bude zpracována v rozsahu správního území platného v době zpracování verze pro společné jednání.

Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Součástí vymezení staveb a opatření podle odst. 1 písm. g) a h) přílohy č. 7 bude i seznam dotčených pozemků. Textová, tabulková a grafická část bude obsahově zpracována i v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Pro názvy a grafické značení ploch bude použita metodika MINIS verze 2.2 **vč. rozsahu a uspořádání digitálně odevzdávaných dat**. Podkladová katastrální mapa bude přesahovat hranice řešeného území tak, aby byly zachyceny důležité návaznosti v území.

Textová část bude zpracována jako textový soubor a v průběhu projednávání bude předávána i v elektronické verzi ve formátu *.doc.. Jako samostatné části budou uvedeny:

- návrh územního plánu
- odůvodnění územního plánu (část zpracovávaná projektantem), po veřejném projednání doplněné o část odůvodnění zpracovanou pořizovatelem (*kapitoly Postup při řízení ÚP, Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění, Vyhodnocení připomínek*).

Grafická část dokumentace bude zpracována ve formátu *.shp (GIS) nebo *.dgn (CAD) v tomto rozsahu:

- návrh:

A1.	Základní členění území	1 : 5 000
A2a.	Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1 : 5 000
A2b.	Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A2c.	Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
A2d.	Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A2e.	Hlavní výkres - koncepce veřejných prostranství	1 : 5 000
A3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Po dohodě s pořizovatelem lze výkresy A2. podle potřeby slučovat nebo dále členit.

- odůvodnění:

B1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
B2.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

event. v případě sloučení výkresů A2. bude odůvodnění doplněno o schémata:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| C1. | Dopravní infrastruktura vč. systému veřejných prostranství | 1 : 5 000 |
| C2. | Technická infrastruktura - vodní hospodářství | 1 : 5 000 |
| C3. | Technická infrastruktura - energetika a el. komunikace | 1 : 5 000 |

V koordinačním výkresu budou vyznačeny jak limity, tak i hodnoty území podle ÚAP 2014 a doplňujících Průzkumů a rozborů z 01/2015. Budou vyznačena ochranná pásma dopravních staveb, silnice, pěší komunikace a cyklotrasy, zastávky veřejné dopravy, toky a pásmo při správě toku 6 m. Budou vyznačeny vrstevnice, pokud budou určovat orientaci zástavby. Čísla silnic, cyklotras, vodních toků, prvků ÚSES atp. mohou být v případě formátu *shp uvedena u elektronické verze pouze v attributech jednotlivých ploch.

Plochy, ve kterých se přesné umístění VPS stanoví v následujících stupních projektové dokumentace, budou jako plochy VPS označeny celé.

Pořizovatel požaduje v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním konzultační schůzky za účasti pořizovatele, projektanta a určeného zastupitele. Podnět ke schůzkám podá zejména projektant podle rozpracovanosti návrhu (zejména ve fázi stanovení hranic ploch s rozdílným způsobem využití a při definování podmínek využití jednotlivých ploch).

Počet vyhotovení dokumentace:

Pro společné jednání bude dokumentace zhotovena ve 2 tiskových vyhotoveních a 1x v elektronické verzi v úpravě pro zveřejnění.

Ve stejném rozsahu bude předložena v případě potřeby úprav a pro veřejně projednání.

Verze pro vydání územního plánu bude doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem a o předtištěný „Záznam o účinnosti“ a předána pořizovateli v 1 vyhotovení pro projednání v zastupitelstvu (v případě dohody s obcí postačí elektronická verze – upřesnění bude provedeno v pokynech pro úpravu návrhu).

Tabulka „Záznam o účinnosti“ bude součástí textové části (návrhu i odůvodnění) a všech výkresů vydaného územního plánu, a bude předtištěna v této podobě:

Záznam o účinnosti	
správní orgán vydávající územní plán:	zastupitelstvo obce Záluží
číslo veřejné vyhlášky:	
datum nabytí účinnosti:	
pořizovatel:	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
jméno a příjmení	Ing. Jitka Valečková
funkce	samostatný odborný referent
 razítko a podpis

Po nabytí účinnosti veřejné vyhlášky bude záznam doplněn o předepsané údaje a vydaný územní plán bude předán pořizovateli v dalších 3 (event. všech 4) tiskových vyhotoveních a 4 x na CD v rastrové i vektorové podobě vč. metadat (1x vč. standardních vektorových datových vrstev dle DMG ÚAP pro potřeby ÚAP *). Výkresy budou předány v deskách formátu A3.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území ani Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA), se nepředpokládá vzhledem k tomu, že jediným rušivým využitím je stavba VRT, která je do územního plánu přebírána jen jako koridor územní rezervy.

Požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na prvky systému Natura 2000 se nepředpokládá s ohledem na to, že v řešeném území se prvky systému Natura 2000 nenacházejí.

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplývá z projednání Zadání ÚP, bude požadavek doplněn po projednání Zadání ÚP před jeho schválením vč. požadavku na obsah dokumentace.

*)

Standardní vektorové datové vrstvy (v GIS nebo CAD)

- řešené území
- zastavěné území
- plochy s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině (souhrnně „rozvojové plochy“)
- plochy s požadavkem na zpracování územní studie nebo regulačního plánu
- územní rezervy
- veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace
- územní systém ekologické stability