

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ ZÁLEZLY

návrh zadání dle ustanovení § 47 odst. 1 zákona
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu



**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

září 2020

Zadavatel

Obec Dolní Zálezly

Mírové náměstí 8, 403 01 Dolní Zálezly

Určený zastupitel:

Martin Vojtíšek, zastupitel obce

Pořizovatel

Obecní úřad Dolní Zálezly

Mírové náměstí 8, 403 01 Dolní Zálezly

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Magda Pejšová, starostka

Výkonný pořizovatel:

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

osoba splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

tel.: 736 678 750

e-mail: jindrich.felcman@gmail.com

Zpracovatel



Zpracovatel zadání:

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

osoba splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zpracovatel doplňujících průzkumů a rozborů:

Ing. Eduard Žaluda

ŽALUDA, projektová kancelář

OBSAH

| | | |
|----------|--|-----------|
| | ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA | 5 |
| 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 | 5 |
| A.1 | Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce | 5 |
| A.2 | Požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce | 6 |
| A.3 | Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch | 7 |
| A.4 | Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn | 11 |
| A.5 | Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona | 13 |
| B | POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT | 13 |
| C | POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO | 13 |
| 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 | 13 |
| E | PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ | 14 |
| F | POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ | 14 |
| G | POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOPKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ | 15 |
| H | POUŽITÉ ZKRATKY | 16 |

ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA

Důvody pro pořízení Územního plánu Dolní Zálezly

Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly rozhodlo dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), dne 22. 5. 2017 usnesením č. 6 o pořízení nového územního plánu. V usnesení č. 8 ze dne 22. 5. 2017 jmenovalo určeným zastupitelem pro pořízení Územního plánu Dolní Zálezly pana Martina Vojtíška.

Obec Dolní Zálezly v současnosti disponuje Územním plánem sídelního útvaru Dolní Zálezly, který byl vydán 17. 7. 1997, ve znění změn č. 1 (vydána 3. 3. 2005), změny č. 2 (vydána 11. 3. 2008) a změny č. 3 (vydána 3. 3. 2009).

Dle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), platí, že (1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2022 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti. Je v zájmu obce pořídit nový územní plán, který bude představovat přehledný a plně digitalizovaný koncepční dokument usměrňující budoucí stavební rozvoj obce, a to v souladu s aktuálními potřebami obce a potřebami jejích obyvatel, v souladu s aktuálními požadavky vyplývajícími z veřejných zájmů a v souladu s aktuálními poznatky v oboru urbanismu a územním plánování.

Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly schválilo dne 17. 6. 2019 dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona příkazní smlouvu obce s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., osobou kvalifikovanou pro územně plánovací činnost ve smyslu § 24 stavebního zákona. Tím si obec zajistila kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

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

A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- P01** Obec rozvíjet jako sídlo s dominantní funkcí bydlení, při návrhu rozvoje dalších funkcí obytnou funkci chránit a eliminovat rizika zhoršení podmínek pro bydlení v obci.
- P02** Rozsah rozvoje obce odvozovat od postavení obce v sídelní struktuře – malé obytné sídlo v suburbánní zóně Ústí nad Labem, s kvalitní dopravní vazbou na toto spádové a pracovištní centrum v podobě železniční trati a kapacitní silnice I/30. Při tom zohlednit, že se obec nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem vymezené v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK).
- P03** Při návrhu rozsahu rozvoje obytné funkce zohledňovat výrazné limity a omezení dané především:
- záplavovým územím řeky Labe,
 - náročnou morfologií terénu ztěžující (ekonomicky i technicky) umístování samotných obytných staveb a související dopravní a technické infrastruktury,
 - umístěním obce v CHKO České středohoří, ve kterém je žádoucí minimalizovat negativní dopady zástavby na přírodní a krajinářské hodnoty území,

- vzhledem k velikosti obce omezeným potenciálem pro rozvoj souvisejícího základního občanského vybavení (veřejného i komerčního), výrazně podmiňujícího kvalitu obytných podmínek v obci.

P04 Zachovat sídelní strukturu obce sestávající z jediného sídla, nezakládat na území obce nová sídla, případný rozvoj tohoto sídla navrhnout v návaznosti na jeho zastavěné území, upřednostňovat rozvojové plochy posilující kompaktnost sídla a efektivitu využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

A.2 Požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce

P05 Chránit krajinářské hodnoty území obce spočívající v harmonickém umístění kompaktního sídla na úbočí prudkého jižního svahu, aniž by jeho rozvoj narušil reliéf terénu nežádoucími dominantami.

P06 V okolí sídla navázat na tradici zahrádek a sadů využívajících příznivou orientaci jižního svahu, chránit zahrádkářské a chatové osady, zabránit intenzifikaci zástavby v těchto osadách a ohrožení současného režimu jejich užívání.

P07 Chránit přístupy k Labi, umožnit kultivaci jeho pobřeží umožňující rozvíjení aktivit u vody (rybaření, menší mola pro plachtění či vodní sporty), a to pouze za podmínky, že tyto záměry nenaruší přírodní funkce tohoto pobřeží zohledňující přítomnost vymezené lokality Natura 2000 Porta Bohemica.

P08 Chránit volnou krajinu na území obce jako hodnotu využívanou přednostně pro lesnickou činnost, v návaznosti na sídlo a dopravní infrastrukturu připustit rozvoj extenzivní zemědělské činnosti ve formě sadů, popř. vinic, přitom dbát na zachování dostatečné dostupnosti volné krajiny umožňující její využití pro extenzivní formy každodenní rekreace spojené zejména s pěším pohybem.

P09 Důsledně ochránit svahy zařazené do lokality Natura 2000 Porta Bohemica, umožnit v nich pouze rozvoj přírodních funkcí s odůvodněnými výjimkami pro umístění nezbytné technické infrastruktury, popř. dopravní infrastruktury charakteru pěších stezek.

P10 V rámci návrhu prostorové a funkční regulace zohlednit urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty vyskytující se na území obce, relevantní měřítku územního plánu:

- Nemovitá kulturní památka: železniční stanice.
- Urbanistické hodnoty: zástavba v historickém centru obce okolo Mírového náměstí; historická a pravidelně uspořádaná zástavba podél ulice Dlážďená; urbanistická struktura reprezentativních vil na větších pozemcích, stavby čtvercového půdorysu podél ulic Rudé armády, Květinová a Moravanská.
- Architektonicky cenné stavby: historické vodní jímky v rámci prameniště Dolní Zálezly (o.p. vodního zdroje: Vod. 3736/405/71-Ka); dům č.p. 1 – někdejší zájezdní hostinec a hotel Praha v historickém centru, ul. Rudé Armády; průmyslový vodovod Dolní Zálezly – Ledvice, budova č.p. 166; kaple sv. Anny a zvonička, centrální náves (Mírové náměstí), socha Sv. Jana Nepomuckého na pozemku p. č. 534/1.

Prostorovou regulací stabilizovat plochy, ve kterých se předmětné objekty a urbanistické struktury nacházejí. Funkční regulaci přizpůsobit formě objektů tak, aby se jejich využití nedostávalo s jejich formou do střetu.

P11 Stávající objekty základního veřejného občanského vybavení (obecní úřad, mateřská škola, sportovní areál – fotbalové hřiště, multifunkční hřiště, dětské hřiště, hřbitov) chránit jako civilizační hodnoty území, které výrazně zvyšují kvalitu života v obci a podmiňují její primárně obytnou funkci.

P12 Umožnit rozvoj komerčního občanského vybavení především v historickém centru obce okolo Mírového náměstí a podél dostatečně kapacitní ulice Rudé armády.

P13 Stávající systémy technické infrastruktury chránit jako civilizační hodnoty území, rozvoj obce navázat na tyto systémy technické infrastruktury a tím je dále zhodnocovat.

A.3 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

A.3.1 Požadavky na základní zásady urbanistické koncepce

- P14** Na celém území obce prověřit stávající využití zastavěného území, prověřit možnosti zahuštění zástavby a doplnění proluk. Tím šetřit zábory ploch ve volné krajině.
- P15** Navrhnout rozvoj území a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch tak, aby se rozvoj obce realizoval koordinovaně a byly vyloučeny nežádoucí střety mezi navrhovaným a stávajícím využitím.
- P16** Rozvoj nových zastavitelných ploch situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující síť technické infrastruktury.
- P17** Při návrhu urbanistické koncepce zastavěného území sídla Dolní Zálezly zohlednit specifické charaktery a struktury jednotlivých částí sídla:
- Historická zástavba převážně venkovského charakteru okolo Mírového náměstí, Dílžďené ulice a v prostoru mezi nimi.
 - Vilová zástavba městského charakteru podél ulic Rudé armády, Květinová a Moravanská.
 - Zástavba chat a rekreačních domků na okrajích sídla, především v jeho horních částech.
- P18** Při návrhu urbanistické koncepce nových zastavitelných ploch nastavit takovou prostorovou regulaci, která zohlední vztah těchto ploch k jednotlivým částem sídla se specifickým charakterem a strukturou zástavby.

A.3.2 Požadavky na koncepci ploch pro bydlení

- P19** Vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení primárně v návaznosti na zastavěné území, ve vazbě na stávající dopravní infrastrukturu s dostatečnou kapacitou.
- P20** Při vymezení zastavitelných ploch pro bydlení upřednostnit plochy směřující k uspokojení vnitřní potřeby obce (tzn. potřeby zajištění bydlení pro potomky místních obyvatel).
- P21** Zaměřit rozvoj sídla především na doplnění zastavitelných ploch pro bydlení. V rámci návrhu zastavitelných ploch pro bydlení prověřit následující podněty:

Respektovat již povolené záměry staveb v jižní části soukromého areálu v centru sídla (pozemek p. č. 1630/1 – 6 rodinných domů), na zbylé části pozemku další výstavbu neumožnit.



- Zástavba podél komunikace na pozemku p. č. 745 navazující na zástavbu u ulic Národní fronty a Dlážděná (cca 1,5 ha, 10 RD).



- Dílčí intenzifikace zástavby umožňující i trvalé bydlení na pozemcích stávajících rekreačních chat u ulice U Kaolinky, a v souvislosti s tím vymezit prostor pro rozšíření obslužné komunikace U Kaolinky dle aktuálních podkladů obce (cca 1,5 ha, 10 RD).



- Doplnění proluk podél ulice Rudé armády (pozemky p. č. 554, 555).



- Provéřit možnost umístění jednoho RD na pozemcích p. č. 1619 a 1620.



A.3.3 Požadavky na koncepci ploch pro rekreaci, zahrady a sady

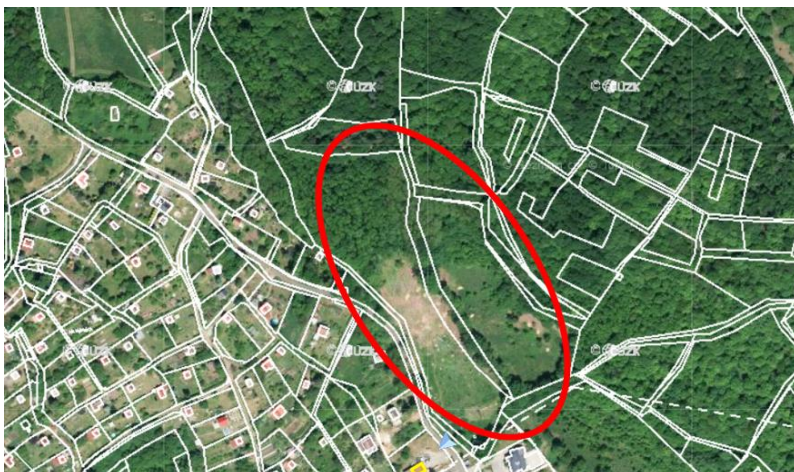
- P22** Vyhodnotit stav zástavby, obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou u jednotlivých zahrádkářských a chatových osad, a na základě tohoto vyhodnocení nastavit regulaci pro udržitelné využití těchto osad.
- P23** V návaznosti na zastavěné území obecně prověřit vymezení ploch pro zahrady a sady, které by vytvářely extenzivně kultivované krajinné pásmo mezi sídlem a okolními lesy.
- P24** Provéřit individuální požadavky na vymezení ploch pro zahrady a sady, dle stavu dopravní a technické infrastruktury a riziku ohrožení stávajících přírodních hodnot prověřit možnost umístění doplňkových staveb typu zahradních a rekreačních chat:
- Na pozemcích ve stávající zahrádkářské osadě u ulice Na Horkách, a to v nižších polohách, v návaznosti na horní hranu stávající obytné zástavby, prověřit mírnou intenzifikaci zástavby umožňující umístění i větších rekreačních domků, avšak s vyloučením trvalého bydlení (horní hranu obytné zástavby formovat k hranici pozemku p. č. 1226).



- Na pozemcích p. č. 1612 a 1617 prověřit změnu využití lesních pozemků na zahrady a sady.



- Na pozemcích p. č. 1398 a 1247 prověřit vymezení ploch pro zahrady a sady.



- Provéřít vymezení plochy pro rekreaci na pozemku p. č. 1773/1 umožňující umístění rekreační chaty, zahrad a sadů, a na pozemku p. č. 1772 umístění související zahrady a sadu; na pozemcích p. č. 1777/4, 1777/5, 1777/7, 1777/8, 1768, 1769 prověřit změnu využití lesních pozemků na pozemky sadů.



- Na pozemcích p. č. 1389, 1387, 1392, 1371 prověřit vymezení ploch pro zahrady a sady.



A.3.4 Požadavky na koncepci ploch pro výrobu a jiné ekonomické aktivity

- P25** Nastavit režim v centru obce okolo Mírového náměstí a podél ulice Rudé armády umožňující intenzivnější mix funkcí obytných a obslužných, podpořit rozvoj občanského vybavení v těchto lokalitách.
- P26** Na území obce nevymezovat nové plochy pro rozsáhlejší výrobní či skladové areály, v menších areálech omezit činnosti tak, aby nemohly žádným způsobem snížit kvalitu bydlení v okolních plochách.
- P27** Areál zahradnictví u ulice Národní fronty stabilizovat, nepřipustit intenzifikaci využití areálu, která by vyvolala výrazně větší dopravní zátěž.

A.4 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

A.4.1 Požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury

- P28** Respektovat stávající komunikační síť na území obce a při návrhu rozvoje zástavby na ní logicky navazovat, především zajistit kontinuitu komunikačního systému, jeho zokruhování a vazbu komunikací na cestní síť ve volné krajině.
- P29** Při vymezování nových zastavitelných ploch prověřit potřebu případného rozšíření obslužných komunikací a využít pro případné rozšíření pozemky v nových zastavitelných plochách; u větších zastavitelných ploch vyhodnotit podmínění využití takových ploch právě rozšířením obslužných komunikací.
- P30** Důsledně ochránit existující cesty v krajině propojující sídlo Dolní Zálezly s okolními sídly, a to vymezením ploch veřejných prostranství zamezujících umístění překážek či jiných zásahů omezujících jejich veřejnou přístupnost – bez ohledu na vlastnictví pozemků, na kterých se cesty nachází. Jako strategické cesty v krajině chránit primárně:
- cestu na Chvalov s vyznačenou cyklotrasou č. 3090,
 - cestu podél Labe na Vaňov s vyznačenou zelenou turistickou trasou,
 - cesty na Moravany napojené na ulici U Kaolinky a ulici Stupkova louka,
- P31** Provéřit možnost vymezení nového pěšího propojení podél Labe směrem na Prackovice nad Labem, s návazností na stávající místní či veřejně přístupné účelové komunikace.

A.4.2 Požadavky na rozvoj technické infrastruktury

- P32 Chránit a rozvíjet stávající systém zásobování vodou sestávající ze skupinového vodovodu Dolní Zálezly a vodojemu Dolní Zálezly – horní 1 x 100 m³. Na tento systém připojovat nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby.
- P33 Provéřit stávající kapacity systému zásobování vodou. Navrhovaný rozvoj zástavby, který by případně tuto kapacitu přesahoval, podmínit dobudováním potřebné veřejné infrastruktury.
- P34 Pro zajištění zásobování požární vodou identifikovat a ochránit vhodné přístupy pro požární techniku k řece Labe, prověřit případnou potřebu územní ochrany odběrných míst stanovených v požárním řádu obce.
- P35 Zajistit podmínky pro realizaci kanalizačního přivaděče do ČOV Sebusín, včetně umístění čerpací stanice na území obce. Využít morfologii terénu pro gravitační napojení co největší části zastavěného území obce a nově vymezených zastavitelných ploch.
- P36 Při vymezování zastavitelných ploch zajistit prostor pro realizaci dostatečně širokých obslužných komunikací, popř. souvisejících veřejných prostranství, které umožní umístění nádob pro tříděný odpad.
- P37 Rozvoj energetických systémů bude založen na stávající koncepci dvoucestného zásobování energií (elektrická energie + zemní plyn) s podporou obnovitelných zdrojů energie.
- P38 Zajistit podmínky k rozvoji obnovitelných zdrojů energie v zastavěném území obce, především k umístění fotovoltaiky na nadzemních stavbách, které zároveň nepoškodí urbanistický charakter urbanisticky hodnotných lokalit.

A.4.3 Požadavky na rozvoj občanského vybavení

- P39 Stávající objekty základního veřejného občanského vybavení (obecní úřad, mateřská škola, sportovní areál – fotbalové hřiště, multifunkční hřiště, dětské hřiště, hřbitov) chránit jako civilizační hodnoty území, plošnou regulací je stabilizovat a zamezit jejich kompletní konverzi na jiné funkce.
- P40 Umožnit rozvoj komerčního občanského vybavení především historickém centru obce okolo Mírového náměstí a podél dostatečně kapacitní ulice Rudé armády.
- P41 Pečlivě nastavit podmínky umístění ubytovacích zařízení na území obce vzhledem k riziku živelného rozvoje ubytoven pro pracovníky spadající do Ústí nad Labem. Plošnou regulací územního plánu zamezit případné prostorové segregaci takových ubytovacích zařízení. Zamezit výstavbě zaměstnaneckých ubytoven jakožto hrozby pro sociální soudržnost.

A.4.4 Požadavky na rozvoj veřejných prostranství

- P42 Chránit přístupy k Labi, umožnit kultivaci jeho pobřeží umožňující rozvíjení aktivit u vody (rybaření, menší mola pro plachtění či vodní sporty), a to pouze za podmínky, že tyto záměry nenaruší přírodní funkce tohoto pobřeží zohledňující přítomnost vymezené lokality Natura 2000 Porta Bohemica.
- P43 Provéřit vymezení nového centrálního veřejného prostranství ve vazbě na stávající sportovní areál u ulice Rudé armády, saturující potřeby veřejných prostranství pro celé území obce, ve kterém jsou jinak podmínky pro rozvoj takových ploch spíše stísněné.
- P44 Při návrhu nových veřejných prostranství navazovat na stávající veřejná prostranství a zajistit tak prostorovou spojitost systému veřejných prostranství.
- P45 Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby důsledně zajistit veřejnou prostupnost těchto ploch pro pěší a cyklistický pohyb, spojitost systému veřejných prostranství a zajistit návaznost veřejných prostranství v sídlech na veřejná prostranství (cestní síť) v navazující volné krajině okolo obce. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostopné enklávy zástavby.

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

- P46** Při řešení volné krajiny primárně vycházet z velkoplošné ochrany přírody a krajiny na území obce – CHKO České středohoří a lokality Natura 2000 Porta Bohemica. V lokalitách Natura 2000 důsledně upřednostnit ekologické funkce krajiny – zástavba je zde absolutně vyloučena. Ve volné krajině CHKO České středohoří směřovat k vyváženému vztahu zastavěného sídla a okolní volné krajiny vymezením přechodové zóny extenzivních zahrad a sadů, případně pastvin.
- P47** Vymezit nadregionální, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability dle ZÚR ÚK, ÚAP ORP Ústí nad Labem a aktuálních podkladů příslušných orgánů ochrany přírody.
- P48** Umožnit realizaci opatření v krajině směřující ke zvyšování retence vody.
- P49** Plošnou regulaci lesních ploch nastavit tak, aby umožnila zvyšování jejich ekologické stability a odolnosti proti suchu a požárům.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- P50** Na území obce Dolní Zálezly nejsou aktuálně v PÚR ČR nebo v ZÚR ÚK vymezeny žádné záměry v časovém horizontu územních rezerv. V rámci zpracování územního plánu je třeba využít institutu rezerv v případě, že z kontextu projednávání vyplyne delší perspektiva realizace záměru, která bude nedostatečná pro jeho zařazení do režimu návrhu.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- P51** Konkrétně lokalizované záměry na rozvoj veřejné dopravní i technické infrastruktury v zásadě vždy vymezovat jako veřejně prospěšné stavby.
- P52** Jako veřejně prospěšná opatření určená pro vyvlastnění vymezit nefunkční části regionálních prvků ÚSES (určených k založení) zpřesněných dle platných ZÚR ÚK.
- P53** Jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění vymezit nefunkční části místního ÚSES určené k založení.

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

- P54** Využití podmíněnosti výstavby zpracováním územní studie či regulačního plánu bude prověřeno u komplikovaných, rozsáhlých (min. 2 ha) či strategicky významných území, budou-li taková vymezena.

- P55 Dále může být zpracováním a schválením územní studie podmíněna výstavba v těch plochách, ve kterých bude nutné koordinovat výstavbu s cílem účelného napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu, doplnění ploch veřejných prostranství, popř. účelnou parcelací plochy.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- P56 Zpracování variant řešení návrhu ÚP Dolní Zálezly není požadováno.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

F.1 Technické požadavky na zpracování územního plánu

- P57 Textová část územního plánu bude zpracována digitálně ve formátu *.docx, tabulky ve formátu *.xlsx. Zároveň bude kompletní dokumentace ve své finální podobě dle jednotlivých fází projednávání odevzdána ve formátu *.pdf.
- P58 Grafická část územního plánu bude zpracována nad digitální polygonovanou katastrální mapou.
- P59 Data grafické části územního plánu budou zpracována a odevzdána ve formátu *.shp s databází *.dbf, v souřadnicovém systému S-JTSK.
- P60 Data grafické části územního plánu budou strukturována dle metodiky MINIS aktuální verze.
- P61 Výkresová část bude zároveň odevzdána ve formátu *.pdf.
- P62 Grafická data budou topologicky čistá, tzn. u polygonů nebude docházet k překryvům nebo nedokryvům, u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb.
- P63 V uvedeném formátu budou odevzdány všechny výsledné vrstvy, včetně podkladových (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice).

F.2 Požadavky na obsah územního plánu

- P64 Obsah územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat vyhlášce č. 500/2006 Sb., její příloze č. 7.
- P65 Rozdělení hlavního výkresu je ponecháno na rozhodnutí zpracovatele, pokud uzná, že je to pro přehlednost územního plánu výhodnější.
- P66 Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku 1: 50 000.

F.3 Požadavky na počet vyhotovení územního plánu

- P67 Územní plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
- a) návrh územního plánu pro potřeby společného jednání dle § 50 stavebního zákona – 1 x, včetně digitálního zpracování na datovém nosiči.
 - b) návrh územního plánu upravený podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro potřeby veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona – 1 x, včetně digitálního zpracování na datovém nosiči.
 - c) územní plán pro vydání dle § 54 stavebního zákona – 4 x v tištěném vyhotovení a opatřen schvalovací doložkou. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOPKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

G.1 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

P68 Na území obce se nachází evropsky významná lokalita Natura 2000 Porta Bohemica (kód NATURA:CZ0424141). Tato lokalita zasahuje na území obce v korytu řeky Labe, a dále na prudkých svazích v jihozápadní části území obce a severní části území obce. V zadání ÚP Dolní Zálezly nejsou navrženy žádné záměry, které by mohly funkci a celistvost těchto lokalit jakkoliv negativně ovlivnit:

- Nejsou navrženy záměry žádných vodních děl v korytu řeky Labe, pouze drobné zásahy, které nemohou ekologické funkce koryta řeky Labe ohrozit (viz požadavek P07, P42).
- Je výslovně zamezeno výstavbě v lokalitách Natura 2000 vymezených na svazích nad Labem (viz požadavek P09, P46).

Nelze tedy očekávat negativní vliv na předmětnou evropsky významnou lokalitu.

G.2 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje průmyslových činností

P69 Zadání ÚP Dolní Zálezly neobsahuje žádné požadavky na rozvoj nových průmyslových areálů, popř. na intenzifikaci stávajících areálů umožňující umístění staveb pro průmyslovou výrobu.

G.3 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje dopravní infrastruktury

P70 Zadání ÚP Dolní Zálezly neobsahuje žádné požadavky na umístění významných dopravních staveb, pouze na řešení dílčích úseků obslužných komunikací ve vazbě na nově vymezované zastavitelné plochy menšího rozsahu (viz kap. A.3.2 tohoto zadání) – tyto úseky nových komunikací nebudou v žádném případě přesahovat limity stanovené v bodu 49 přílohy 1 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (2 km, 1000 vozidel/24 hod).

G.4 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje zařízení k likvidaci odpadu, odpadních vod, popř. k jinému nakládání s podzemními či povrchovými vodami

P71 Zadání ÚP Dolní Zálezly obsahuje požadavek na rozvoj systému likvidace odpadních vod v podobě zajištění podmínek v území pro umístění kanalizačního přivaděče do ČOV Sebuzín (viz požadavek P35). Nepředpokládá se tedy umístění nové ČOV.

G.5 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje zemědělských činností

P72 Zadání ÚP Dolní Zálezly neobsahuje žádné požadavky na vymezení ploch pro rozvoj zemědělských činností. Stávající areál zahradnictví u ulice Národní fronty je navržen ke stabilizaci.

G.6 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh uspořádání krajiny

P73 Zadání ÚP Dolní Zálezly neobsahuje žádné požadavky na vymezení nových rozsáhlých ploch pro intenzivní zemědělské využívání, meliorace či obdobná opatření. Stejně tak neobsahuje požadavky na vymezení rozsáhlých ploch pro zalesnění či odlesnění.

G.7 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje sídel, obchodních komplexů a rekreačních areálů

P74 Zadání územního plánu nepředpokládá intenzivní plošný rozvoj zastavitelných ploch. V obci Dolní Zálezly je požadováno prověření požadavků na pouze dílčí doplnění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území obce, přičemž žádná ze zastavitelných ploch se nebude ani zdaleka rozsahem přibližovat 5 ha, které jako limit pro záměry podléhající zjišťovacímu řízení stanovuje zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (viz kapitola A.3.2 tohoto zadání).

P75 Zadání územního plánu neobsahuje požadavek na vymezení kapacitnějších rekreačních areálů, stávající zahrádkářské a chatové osady jsou navrženy primárně na stabilizaci.

G.7 Závěr

P76 Vzhledem k výše provedenému vyhodnocení požadavků zadání ÚP Dolní Zálezly ve vztahu k příloze 1 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, se nevyžaduje zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Dolní Zálezly na životní prostředí, na lokality soustavy Natura 2000 a tedy ani na udržitelný rozvoj území.

H. POUŽITÉ ZKRATKY:

| | |
|-------------|--|
| MŠ | mateřská škola |
| PÚR | Politika územního rozvoje ČR |
| ÚAP ORP ÚnL | Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem |
| ÚP | územní plán |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| ZŠ | základní škola |
| ZÚR ÚK | Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje |