

Návrh zadání

ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁLUŽICE

zpracovaný v souladu s §47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohou č. 6 vyhlášky 500/2006 Sb.



pořizovatel: MěÚ Žatec - ÚÚP

květen 2012

OBJEDNATEL:**Obec Zálužice**

zastoupená starostkou Danuší Cilcovou

Zálužice 22, 438 01 Žatec

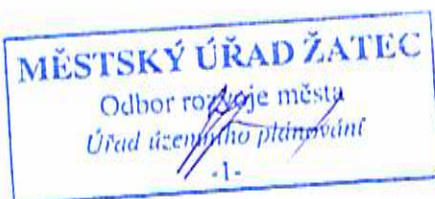
pověřený zastupitel Danuše Cilcová

**Obec
ZÁLUŽICE****POŘIZOVATEL:****MěÚ Žatec – odbor rozvoje města**

Úřad územního plánování

náměstí Svobody 1, 438 24 Žatec

zastoupený Bc. Martinou Ooppelovou

**ZPRACOVATEL DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ:****Ing. arch. Jiří Vít - Atelier Con.tec**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 988

Půlnoční 292, 147 00 Praha 4

arch.jirivit@seznam.cz

ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Zálužice nemá do současné doby platnou územně plánovací dokumentaci. Podkladem pro rozhodnutí bylo vyhodnocení stavu platné urbanistické studie, která věcně již ne zcela vyhovuje potřebám obce a rovněž po formální stránce neodpovídá požadavkům a nárokům stavebního zákona na obsahový standard.

Řešené území leží v Ústeckém kraji. Obec Zálužice se nachází v centrální části okresu Louny, východně od města Žatec. Zahrnuje tři katastrální území se třemi sídly venkovského charakteru - Rybňany, Stekník a Zálužice (dále jen obec).

Usnesením Zastupitelstva obce Zálužice ze dne 11.12.2009 bylo schváleno pořízení nového územního plánu.

Návrh územního plánu bude zpracován v digitální podobě (GIS) podle datového modelu T-mapy doporučeného Krajským úřadem Ústeckého kraje.

Obsah zadání územního plánu (dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	4
B) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	10
C) požadavky na rozvoj území obce	11
D) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	12
E) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	14
F) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	16
G) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	18
H) další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	18
I) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	19
J) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	19
K) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	20
L) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	20
M) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	20
N) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	20
O) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	21

Poznámka: Součástí návrhu zadání ÚP je přiložená nepovinná nezávazná grafická příloha s vybranými limity využití území a záměry na provedení změn v území (formát A4).

A) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20.července 2009, která stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, vyplývá nutnost v návrhu Územního plánu Zálužice respektovat vyváženost vztahů pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území.

Obecně je nezbytné zajistit vyšší kvalitu dopravy, nalézt nejméně konfliktní řešení s ochranou přírody a krajiny a zabezpečit podmínky mezinárodních dohod.

Z hlediska širších územních vztahů je potřeba respektování komunikace R7 – v úseku Slaný-Louny-Chomutov a trasu ZVN 400 kV z důvodu územní ochrany koridoru E10.

- Dále je třeba respektovat obecné celorepublikové priority:
 - 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.
 - Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorší stav i hodnoty území.
 - Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí.
 - Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.
 - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území.
 - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, respektování územních systémů ekologické stability, a zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu.
 - Vymezit a chránit pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.
 - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu.
 - Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
 - Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury.
 - Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody.
 - Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.
 - Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
 - Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
 - Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch.

- 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.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí.
- Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Ústeckým krajem jsou **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje** schválené 7. září 2011, vydané 5. října 2011 s nabytím právní moci dne 20. října 2011.

- Ze ZÚR ÚK vyplývají pro Územní plán Zálužice následující konkrétní požadavky:
 - respektovat a zpřesnit vymezení prvků ÚSES - NRBK K 20 Stroupeč (1) - Šebín (2), NRBK K 201 Stroupeč (1) - Oblík, Raná (18), RBC 1801 Stekník, RBK 1084 Stráně nad Bišankou - K20;
 - respektovat území Natura 2000 – EVL;
 - respektovat rozvojovou oblast nadmístního významu NOB4 - Žatecko, Lounsko, rozvojovou osu nadmístního významu NOS1 Louny - Chomutov - Hranice ČR/SRN (Chemnitz);
 - respektovat koridor cyklostezky Pooherská (trasa č. 204) hranice kraje - Rokle - Žatec - Louny - Libochovice - Litoměřice
 - respektovat zájmové území armády ČR objektu Lažany;
 - respektovat cílovou charakteristiku krajinného celku - KC Severočeské nížiny a pánve (13).
- Návrh ÚP musí dále respektovat obecné požadavky vyplývající ze ZÚR ÚK, a to především na:

Základní priority

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.

Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Životní prostředí

Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).

Hospodářský rozvoj

Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem

dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory 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.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Dopravní a technická infrastruktura

Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodu spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkované i v rámci ČR.

Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů.

V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Ve všech výše uvedených bodech musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Sídelní soustava a rekreace

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Sociální soudržnost obyvatel

Územně plánovací nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítanou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Územně plánovací nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění 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.

Pokrytí území kraje územními plány

Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

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

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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).

Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v

exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

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.

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.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

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.

Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VVTL).

Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury a jiné).

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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.

Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod.

Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel - jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech průmyslové výroby.

Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledu, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

Charakteristika stavu krajiny:

krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové charakteristiky krajiny:

- krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity),
- krajina venkovská i městská,
- krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství,
- krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),

napravit narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),

stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,

uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

NOB4 - ŽATECKO, LOUNSKO

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Žatec, Louny rozvojovou oblast nadmístního významu NOB4 Žatecko, Lounsko, kterou vymezují takto:

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k vyšším centrům osídlení zkapacitněním silnice I/7 a přestavbou silnice I/27.

Využít územní rezervy ve stávající průmyslové zóně strategického významu Triangle, podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.

Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.

NOS1 - ROZVOJOVÁ OSA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU LOUNY - CHOMUTOV – HRANICE ČR/SRN (CHEMNITZ)

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Louny, Žatec, Chomutov urbanizační osu nadmístního významu NOS1 Louny – Chomutov - hranice ČR/SRN (-Chemnitz), kterou vymezují takto:

ORP Obec

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména zlepšení životního prostředí a krajiny (revitalizace opuštěných prostor a areálů typu brownfield).

Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Vytvářet územní podmínky pro vhodné využití a kooperaci prostoru Průmyslových zón Triangle, Joseph a areálu elektrárny Počerady (EPOC).

ZÚR ÚK vymezují koridor cyklostezky „Pooherská“ (trasa c. 204) hranice ÚK - Rokle - Žatec - Louny - Libochovice - Litoměřice, sledovaný jako návrh C204. Šířka koridoru je stanovena 20 m.

Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

zajistit mezikrajskou koordinaci a návaznosti koridoru Pooherské cyklostezky na sousední kraj, územně zpřesnit a vymezit koridor Pooherské cyklostezky v ÚPD dotčených obcí se zajištěním územní koordinace a s uplatňováním zásady společného využívání pouze vybraných komunikací s nízkým provozem motorové dopravy a upřednostňování samostatných cyklostezek. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

koridor Pooherské cyklostezky v lesích bude veden s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.

V textové části odůvodnění územního plánu budou zhodnoceny a vyhodnoceny všechny priority, dílčí kroky a úkoly vyplývající ze ZÚR.

- Z hlediska širších územních vztahů bude územní plán respektovat schválené ÚPD sousedních obcí a koordinovat řešení s rozpracovanými ÚPD.
- Dále bude územní plán respektovat strategické dokumenty vydané Ústeckým krajem např. Strategii udržitelného rozvoje Ústeckého kraje, Koncepti ochrany přírody a krajiny ÚK, Územně energetickou koncepcí ÚK, Plán odpadového hospodářství na území ÚK, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ÚK atd.

B) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení územního plánu vyplývají následující požadavky:

- Respektovat jevy vyskytující se v území:
 - zastavěné území
 - plochy výroby
 - plochy občanského vybavení
 - plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
 - nemovité kulturní památky
 - urbanistické hodnoty
 - historicky významné stavby
 - architektonicky cenné stavby
 - významnou stavební dominantu
 - území s archeologickými nálezy
 - oblast krajinného rázu
 - místo krajinného rázu
 - územní systém ekologické stability
 - významný krajinný prvek registrovaný
 - EVL - Natura 2000
 - lesy ochranné
 - lesy hospodářské
 - ochranné pásmo lesů
 - bonitovaná půdně ekologická jednotka
 - hranice biochor
 - investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
 - vodní zdroj povrchové, podzemní vody vč. OP

- zranitelnou oblast
 - vodní útvar povrchových, podzemních vod
 - vodní nádrž
 - povodí vodního toku, rozvodnice
 - záplavové území
 - území zvláštní povodně pod vodním dílem
 - poddolované území
 - sesuvné území a území jiných geologických rizik
 - oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší
 - vodovodní síť včetně OP a technologických objektů vč. OP
 - elektrická stanice vč. OP
 - nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy vč. OP
 - elektronické komunikační zařízení vč. OP
 - komunikační vedení vč. OP
 - silnice III. třídy, místní a účelové komunikace
 - železniční dráha celostátní vč. OP
 - OP hřbitova
 - ostatní veřejná infrastruktura
 - jiné záměry
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.
 - vytvořit podmínky pro využití silných stránek a příležitostí;
 - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb;
 - stabilizovat zastavěné a zastavitelné území jako smíšené s přípustností ploch pro podnikání živnostenského charakteru a to v závislosti na hustotě sídla, pozice stavby v něm a návaznosti na dopravní trasy;
 - vhodná je další fragmentace orných ploch do menších celků se zřízením liniové zeleně s protierozním účinkem, v jejím koridoru lze realizovat územní systém ekologické stability a vedení pěších, cyklo, popř. hipostezek;
 - v území by neměly vznikat žádné solitérní typy zástavby;
 - stabilizovat území jako provázaný kompaktní prostor orientovaný na residenční funkci, občanskou vybavenost, činnosti a servis pro zemědělskou oblast;

Z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů vyplynuly požadavky vyjádřené v následujících kapitolách toho návrhu zadání ÚP.

C) požadavky na rozvoj území obce

V územním plánu budou vymezeny rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) v souladu s rozvojovou vizí a cíli obce. Návrh územního plánu bude rozvíjet silné stránky území, odstraňovat jeho slabé stránky, využívat příležitosti pro další rozvoj území a navrhnout opatření proti možnému ohrožení.

V rámci požadavků na rozvoj území budou vymezeny především plochy pro:

- bydlení popř. smíšené obytné v rozsahu odpovídajícím potřebám obce (včetně přiměřené územní rezervy). Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území (využití proluk) a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území, ve stabilizovaných plochách se bude předpokládat nárůst obyvatelstva cca o 30%.
- veřejná prostranství (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení),
- dopravní a technickou infrastrukturu vyplývající z potřeb současného stavu a nově vymezených rozvojových ploch (nové místní a účelové komunikace, plochy pro umístění nových trafostanic apod.),
- občanské vybavení,

- výrobu a skladování (lehký průmysl, nerušící drobná výroba, zemědělská výroba,

Pouze ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se ÚP vydává, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití v souladu s ust. §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Obecně je nezbytné

- vyčlenit nevhodné plochy pro zástavbu z hlediska polohy (střet s limity a hodnotami území) a zejména únosnost území (zamezit nežádoucímu neúměrnému rozvoji obce). Nové rozvojové plochy pro bydlení navrhnout do území zajišťujícího pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou;
- zajistit nezbytnou veřejnou infrastrukturu – prioritně odkanalizování, dostatek pitné vody a energií, ale i zkvalitnění silniční dopravy;
- pro rozvoj ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) se zaměřit a vytvářet podmínky pro malé a střední podnikání bez negativních vlivů na okolí. Pro výrobu a další ekonomické aktivity využívat především stávající plochy v sídlech, s předpokládanou transformací některých ploch (brownfields) – nevyužité zemědělské areály. V územním plánu budou prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti.
- pro posílení rekreačního významu sídel a krajiny vytvořit územní předpoklady pro různé formy rekreačního využití (cyklotrasy, plochy veřejné zeleně, optimalizace využití sportovních ploch vč. rozvoje, apod.);
- rozvoj sídel musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy, přírodní hodnoty a potenciální vliv na krajinný ráz;
- nová zástavba bude respektovat trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma, trasy dopravních staveb a jejich OP;
- nová zástavba bude respektovat urbanistické, památkové, kulturní a krajinářské hodnoty území.

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Podkladem pro řešení budou též doručené žádosti o změny ve využití území, přičemž jejich zahrnutí do územního plánu je podmíněno souladem s celkovou koncepcí a dalšími požadavky na rozvoj, s ochranou hodnot a nekonfliktností s limity využití území.

Rozvoj území bude v souladu s Programem rozvoje Ústeckého kraje a s PHP ČR.

D) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Cílem nového územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce Zálužice. 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), stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Územní plán prověří reálnost záměrů na provedení změn v území a eventuálně navrhne nové rozvojové plochy.

Na základě ÚAP a zpracovaných doplňkových průzkumů a rozborů byly uplatněny požadavky na rozvoj ploch bydlení, rozvoj ploch občanského vybavení, služby a případně rozvojové plochy výroby a skladování (lehký průmysl, zemědělství apod.).

Správní území obce bude rozčleněno do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.501/2006 Sb., a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

Návrh řešení bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Ve smyslu stavebního zákona bude v grafické části vymezeno zastavěné území. V textové části pak bude určen datum, ke kterému bylo vymezení zastavěného území provedeno a rámcový popis vymezení zastavěného území.

Urbanistická koncepce

- Základní urbanistická koncepce bude definována prostřednictvím zastavěného území a zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající strukturu obce (s vazbou na okolní krajinu) a chránit jeho hodnoty;
- budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to maximálně tak, aby nezabíhaly do podrobnosti regulačních plánů a územních rozhodnutí popř. územních souhlasů;
- zastavitelné plochy budou navrhovány do lokalit s možností kvalitní dopravní a technické obsluhy s návazností na stávající zastavěné území;
- při vymezení rozvojových ploch respektovat limity využití území;
- návrh nových rozvojových ploch podmínit dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury;
- zajistit ochranu a rozvoj ploch zeleně jako významné součásti sídelní struktury;
- územním plánem stabilizovat veřejné prostory a pěší komunikace hlavně v centrech sídel – podpořit tím revitalizaci center;
- pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny regulativy využití území s určením činností hlavních, přípustných, popř. podmíněně přípustných;
- v územním plánu budou označeny významné objekty pro obraz sídel jako objekty architektonicky hodnotné a bude stanoven způsob jejich ochrany. Navržené řešení bude tyto objekty respektovat, vhodně se jim přizpůsobí a začlení je do struktury zástavby;
- rozvojové lokality budou mj. navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů;
- budou stanoveny zásady možného umísťování dalších zařízení technické vybavenosti tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu a přírodních hodnot území;
- v územním plánu budou stanoveny základní prostorové regulativy zastavitelných ploch (max. % zastavitelnosti, min. % zeleně a max. hladina zástavby), dojde k zohlednění rozdílného přístupu ke stanovení procenta zastavitelnosti u zastavitelných ploch (požadované % zastavitelnosti splnit pro každý pozemek) a u již zastavěných území (dle místních podmínek umožnit splnění % zastavitelnosti pro ucelený blok).

Koncepce krajiny

- Respektovat Koncepci ochrany přírody a krajiny Ústeckého kraje;
- zajistit prostupnost krajiny pro biotu a člověka;
- v plochách orné půdy budou doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelové komunikace;
- šetrně využívat zemědělský půdní fond s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost;

- omezit ztráty pozemků určených k plnění funkce lesa;
- ve vztahu k ochraně krajiny šetrně navrhovat především stavby dopravní a technické infrastruktury;
- vymezit prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) v souladu s prostorovými parametry a dalšími kritérii pro vymezování prvků ÚSES, včetně zajištění návaznosti na správní území sousedních obcí. Při vymezování regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vycházet z platné ÚPD vydané Ústeckým krajem a sledovat proces pořízování návrhu Zásad územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje;
- v záplavovém území nebudou navrhovány zastavitelné plochy;
- v koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídel řešit přechodovou zónu sídlo – krajina. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Přechodová zóna se stane součástí celosídelního systému zeleně;
- s ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny;
- při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.

E) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

Dopravní infrastruktura

- **Silniční doprava**
 - Respektovat ochranné pásmo silnic III. třídy – 15m;
 - navrhnout kvalitní napojení rozvojových ploch na stávající síť silnic a místních komunikací;
 - účelové komunikace (vymezené v § 2 odst. 2 písm. a) a § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů) nebudou v územním plánu stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury v souladu s § 9 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využití území.
- **Doprava v klidu**
 - ÚP v případě potřeby navrhne plochy pro parkování.
- **Veřejná doprava**
 - Vytvořit předpoklady pro zkvalitňování dopravní infrastruktury pro systém veřejné dopravy.

▪ Cyklistická doprava

- navrhované trasy a stezky budou vedeny převážně po místních a účelových komunikacích;
- respektovat navrženou trasu cyklotrasy vyplývající z ÚAP ÚK;
- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu například propojením atraktivních míst cykloturistickými cestami.

Technická infrastruktura

- Konceptci řešení systémů technické infrastruktury navrhovat s důrazem na ochranu životního prostředí (ZPF, PUPFL, vodní režim a ovzduší);
- v návrzích zohlednit současný stav technického vybavení území a jeho intenzitu využití;
- pro trasování navrhovaných inženýrských sítí sledovat pravidla koordinace vedení TVÚ dle ČSN 73 60 05 a jejich optimalizace v souladu s budoucím rozvojem území;
- v rámci koncepce TI chránit veřejná prostranství a navrhovat dostatečné profily dopravních komunikací v rozvojových zónách, pokud budou takto detailně navrženy;
- ve vhodných lokalitách navrhovat sdružené trasy inženýrských sítí dle ČSN 73 75 05;
- vymezit plochy technické infrastruktury tak, aby neměly negativní dopad na ostatní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině.

▪ Zásobování vodou

- Návrh řešení rozvoje, zkapacitnění a obnovy veřejného vodovodu musí splňovat podmínky kvalitního, spolehlivého a variabilního zásobování na podkladě vyhodnocení bilance potřeby vody a tlakových poměrů;
- při návrhu koncepce zásobování vodou postupovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje (PRVKÚK) a dle zákona č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu;
- prověřit podmínky protipožárního zabezpečení;
- navrhnout prodloužení vodovodu z obce Hradiště do obce Stekník a to v souladu se zhotovenou a projednanou projektovou dokumentací;
- bude respektována koncepce zásobování obcí vodou ze stávajícího skupinového vodovodu. Bude vyhodnocena kapacita stávajících vodovodů, objemu VDJ, spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu.

▪ Odvádění a čištění odpadních vod

- Při návrhu koncepce kanalizace postupovat v souladu s PRVKÚK a dle zákona č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu;
- odkanalizování území řešit ve vazbě na čistotu vodních toků včetně protipovodňové ochrany;
- nabídnout koncepční řešení hospodaření s dešťovou vodou, dosáhnout zpomalení odtoku povrchových vod na území města;
- v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod zajistit naplňování Směrnice č. 91/271 EHS o čištění městských odpadních vod.

▪ Zásobování teplem

- V rozvojových lokalitách bude dodávka tepla řešena podle druhu využití ploch;

- posoudit možnost využití alternativních zdrojů energie.
- **Zásobování elektrickou energií**
 - Respektovat ochranná pásma vedení elektrické energie a jejich technologických objektů;
 - pro rozvojové plochy dle bilance navrhnout nové vedení VN včetně nových transformoven.
- **Veřejná komunikační síť**
 - Veřejná telekomunikační síť bude zachována;
 - respektovat ochranná pásma komunikačních zařízení.
- **Odpadové hospodářství**
 - Koncepce nakládání s odpady bude respektovat současný stav;
 - stanovit koncepci řešení sběru separovaného odpadu s důrazem na biologickou složku odpadu.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude sledovat současnou poptávku obyvatel obce.

ÚP plán:

- rozšíří možnosti sportovního vyžití vymezením nových ploch pro sport;
- podpoří svou koncepcí rozvoj služeb a obchodu s ohledem na centrální části sídel;
- pro nevyužívaný hřbitov se bude hledat nové využití.

Veřejná prostranství

Chránit v ÚP stávající veřejná prostranství stanovená dle kapitoly c) tohoto zadání s důrazem na veřejnou zeleň a navrhnout nezbytně nutná nová veřejná prostranství v rozvojových lokalitách především pro zajištění technické obsluhy sídel a pro vytváření nových přirozených center významných rozvojových lokalit pokud to podrobnost zpracování ÚP umožní.

F) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

ÚP bude navrhovat využití území s důrazem na ochranu hodnot území a jejich rozvoje vyplývajících z legislativy, ze strategických dokumentů ČR, Ústeckého kraje a obce. Dále zohlední hodnoty stanovené ÚAP ORP Žatec a v doplňujících průzkumech a rozborech.

Přírodními hodnotami v území jsou především:

- vodní plochy;
- zemědělský půdní fond;
- významné krajinné prvky, významné linie vzrostlé zeleně - liniová zeleň nivy vodních toků;
- lesní plochy.

Významnými kulturními hodnotami v území jsou:

- nemovité a movité kulturní památky;

číslo rejstříku	část obce	č.p.	památko
43310/5-1494	Zálužice	6	venkovská usedlost, s omezením: bez sýpky a brány

42785 / 5-3557	Stekník		socha P. Marie Immaculaty
43317 / 5-1505	Stekník		socha sv. Floriána
43045 / 5-3555	Stekník		socha sv. Jana Křtitele
43063 / 5-3556	Stekník		socha sv. Jana Nepomuckého
43573 / 5-1504	Stekník		sýpka, s omezením: bez stodoly
42664 / 5-1498	Stekník	čp.1	zámek
43620 / 5-1499	Stekník	čp.9	venkovská usedlost
43370 / 5-1502	Stekník	čp.26	venkovská usedlost
42361 / 5-1503	Stekník	čp.27	venkovská usedlost
43789 / 5-3536	Rybňany		socha sv. Barbory
53887 / 5-1496	Rybňany		socha sv. Floriána, sokl na místě, socha v depozitu v čp. 7
42911 / 5-1497	Rybňany		výšinné opevněné sídliště - hradiště, archeologické stopy
43617 / 5-1495	Rybňany	7	zemědělský dvůr

- urbanisticky hodnotná území – návesní prostory sídel;
- území s archeologickými nálezy.

V územním plánu budou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby a stanoveny regulativy ochrany prostoru návsi a ostatních veřejných prostranství.

Dále budou v územním plánu stanoveny regulativy a limity využití území také mimo zastavěné území zejména s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot a zachování harmonického měřítka krajiny.

Územní plán zapracuje nadregionální a regionální prvky ÚSES dle dokumentace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, schválené usnesením zastupitelstva Ústeckého kraje dne 7.9.2011, s nabytím účinnosti dne 20.10.2011.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude obsahově zpracován v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2, 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Dále bude postupováno v souladu s Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j.: OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území, s uvedením údajů dle přílohy č. 1 k zákonu s uvedením označení plochy, funkčního využití, celkového záboru a údajů dle katastru (název kat. území, čísla pozemků, druh pozemku, BPEJ s třídou ochrany); návrhové plochy budou v návrhu řádně odůvodněny z hlediska ochrany ZPF. Plochy vysoké a nízké zeleně, které je možno navrhnout na zbytkových enklávách kolem zastavitelných ploch, určují navržené využití území a nepatří do zemědělského půdního fondu, ale jako veřejná zeleň do ostatních ploch. V tomto případě budou takové plochy vyhodnoceny z hlediska záboru zemědělské půdy. Vysoká zeleň zůstane v zemědělském půdním fondu, pokud půjde o zeleň např. s protierozní funkcí v krajině

Nová výstavba bude respektovat plochy PUPFL a ochranné pásmo lesa. Bude přesně definován případný rozsah možného dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa a to jak rozsah případných záborů PUPFL, tak dotčení ochranného pásma lesa. Tento rozsah bude doplněn o zdůvodnění navrhovaných řešení a vyhodnocení důsledků.

V lokalitách scelené orné půdy budou navržena protierozní opatření (větrolamy, zasakovací pásy apod.).

Pro pozemkové úpravy bude koncepce uspořádání krajiny umožňovat umístění opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě ŽP, bude respektován stávající stav polních cest a možnost jejich doplnění. S odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, budou tato společná zařízení umístěna v nezastavěném území.

G) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V souladu se stavebním zákonem budou veřejně prospěšné stavby vymezeny:

- u všech navržených nadřazených tras dopravní infrastruktury a nutných přeložek stávajících komunikací,
- u vybraných navržených komunikací pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch,
- u významných staveb občanského veřejného vybavení a u dalších staveb veřejné infrastruktury určených k rozvoji či ochraně území.

Veřejně prospěšná opatření budou v území vymezena:

- pro založení prvků ÚSES,
- k ochraně krajinařsky cenných území,
- k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství,
- k ochraně kulturního, přírodního a archeologického dědictví,
- ke zvyšování retenčních schopností území a ochraně před povodněmi.

VPS a VPO budou přednostně navrhovány na pozemcích ve vlastnictví ČR, kraje a města.

U VPS a VPO bude uvedeno, pro které stavby a pozemky lze práva omezit (pro účely zákona č.184/2006 Sb.) a pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Asanace, pro která lze práva k nemovitostem omezit, budou v území navrhovány pro řešení dopravních závad, pro napojení navrhovaných dopravních staveb na stávající dopravní infrastrukturu a pro řešení starých ekologických zátěží popř. nevyužívaných staveb v havarijním stavu.

Vymezení VPS, VPO a ploch asanačních bude graficky znázorněno v grafické části ÚP a výčtem dotčených pozemků s rozdělením na stát, kraj a obec v textové části ve fázi návrhu ÚP.

H) další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

ÚP bude respektovat:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví,

- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému,
- záplavová území, kde nebudou umístěny trvalé stavby,
- respektovat požadavky § 17 odst. 2) zákona č. 256/2001 Sb. – vyznačit OP kolem hřbitova (uvést regulativa činností v tomto OP);
- respektovat zájmové území armády ČR objektu Lažany;
- respektovat požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti, možnost odběru vody z vodotečí a vodních ploch.

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma. Respektovat zájmové území AČR dle zákona č. 183/2006 Sb. § 175.

Budou respektována a v textové části vypsána jednotlivě a v grafické části znázorněna vč. popisu poddolovaná území a sesuvy.

I) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územním plánu je třeba vyřešit následující závady, vzájemné střety a problémy v území:

- 1) Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad.
- 2) Řešit vzájemné střety zájmů a záměrů na provedení změn v území a střety s limity využití území.
- 3) Výrazně snížit nebo odstranit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území města.
- 4) Vyřešit problémy v území stanovených na základě ÚAP ORP Žatec a vlastních průzkumů a rozborů - využití bývalého hřbitova, nedostatečné parkovací plochy, nevyužívaný zemědělský objekt v obci Stekník, dopravní závady - zatáčka za obcí Stekník směr Hradiště.

J) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec Zálužice neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose, které jsou stanoveny v PÚR ČR 2008.

Dle ZÚR ÚK se obec Zálužice nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4 - Žatecko, Lounsko a rozvojové ose nadmístního významu NOS1 Louny - Chomutov - Hranice ČR/SRN (Chemnitz);

Plochy s rozdílným způsobem využití budou navrženy v souladu s ust. §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury správního území obce se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající urbanistickou strukturu sídel:

- plochy bydlení,
- plochy rekreace,
- plochy občanského vybavení,
- plochy veřejných prostranství,
- plochy smíšené obytné,

- plochy dopravní infrastruktury,
- plochy technické infrastruktury,
- plochy výroby a skladování (průmyslové a zemědělské),
- plochy smíšené výrobní,
- plochy vodní a vodohospodářské.

Nové rozvojové plochy vymezovat s ohledem na možnosti dopravního napojení a na vazbu na okolní krajinu.

Při návrzích na změnu využití území upřednostňovat nevyužívané plochy - brownfield.

Uvedené záměry zakresleny v příloze (podněty) jsou pouze orientační tzn., že plochy budou zpracovatelem prověřeny a jejich vymezení, rozsah a funkce budou konkretizovány. Případné další záměry budou řešeny zpracovatelem v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí.

K) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nepředpokládá se vymezení ploch, které bude nutno prověřit územní studií, ale v případě potřeby mohou být navrženy.

Územní studie, které prověří změny využití území, budou obsahovat lhůtu pro pořízení, lhůtu pro její schválení pořizovatelem a uložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Současně bude uvedeno, co by měla určitá studie prověřovat.

L) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Prověření změn využití území pomocí regulačního plánu nebude stanoveno.

M) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (dále „VVÚPURÚ“) bude zpracováno, pokud dotčený orgán (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí nebo pokud nevyloučí významný vliv na Evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Na základě průzkumů a rozborů pořizovatel nepředpokládá zpracování VVÚPURÚ, neboť nedojde k výraznému navýšení zastavitelných ploch oproti současně platnému ÚP. Nové zastavitelné plochy budou navazovat přímo na zastavěné území a EVL nebude nikterak exponována novými záměry.

Tato kapitola bude doplněna na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k návrhu zadání.

N) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Obec nepožaduje variantní zpracování územního plánu ani zpracování konceptu ÚP.

O) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli digitálně pro možnost zveřejnění na internetu.

Obsah ÚP bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

I. Obsah konceptu/návrhu územního plánu:

I.A) Textová část

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- 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,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, textová část územního plánu dále bude obsahovat:

- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,

m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,

o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona,

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

I.B) Grafická část

a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem, (1:10000)

b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, (1:5 000 – výřez sídel, 1:10 000 – správní území)

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, (1:5 000)

Výkresovou část lze doplňovat o další samostatné výkresy nebo výkresy zpracovat v jiném měřítku, než je výše uvedeno, a to po dohodě zpracovatele s pořizovatelem.

Všechny výkresy mohou být rozděleny na více tisků s ohledem na veliký rozsah řešeného území.

Celou část I. (obsah ÚP) zpracuje projektant (autorizovaná osoba).

II. Obsah odůvodnění konceptu/návrhu územního plánu:

II.A) Textová část

a) postup při pořízení územního plánu,

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje,

c) vyhodnocení souladu ÚP s cíli a úkoly územního plánování,

d) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek,

e) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů,

f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informací, jak bylo respektováno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,

k) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,

l) vyhodnocení připomínek.

Textovou část II.A odst. a), c), d), e), i), k) a l) zpracuje pořizovatel dle §53 stavebního zákona.

Textovou část II.A odst. b), f), g), h) a j) zpracuje projektant (autorizovaná osoba).

II.B) Grafická část

II.4 Koordinační výkres (1:5 000 – výřez sídel, 1:10 000 – správní území)

II.5 Výkres širších vztahů (1: 50 000)

II.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1: 10 000)

Grafickou část II.B zpracuje projektant (autorizovaná osoba).

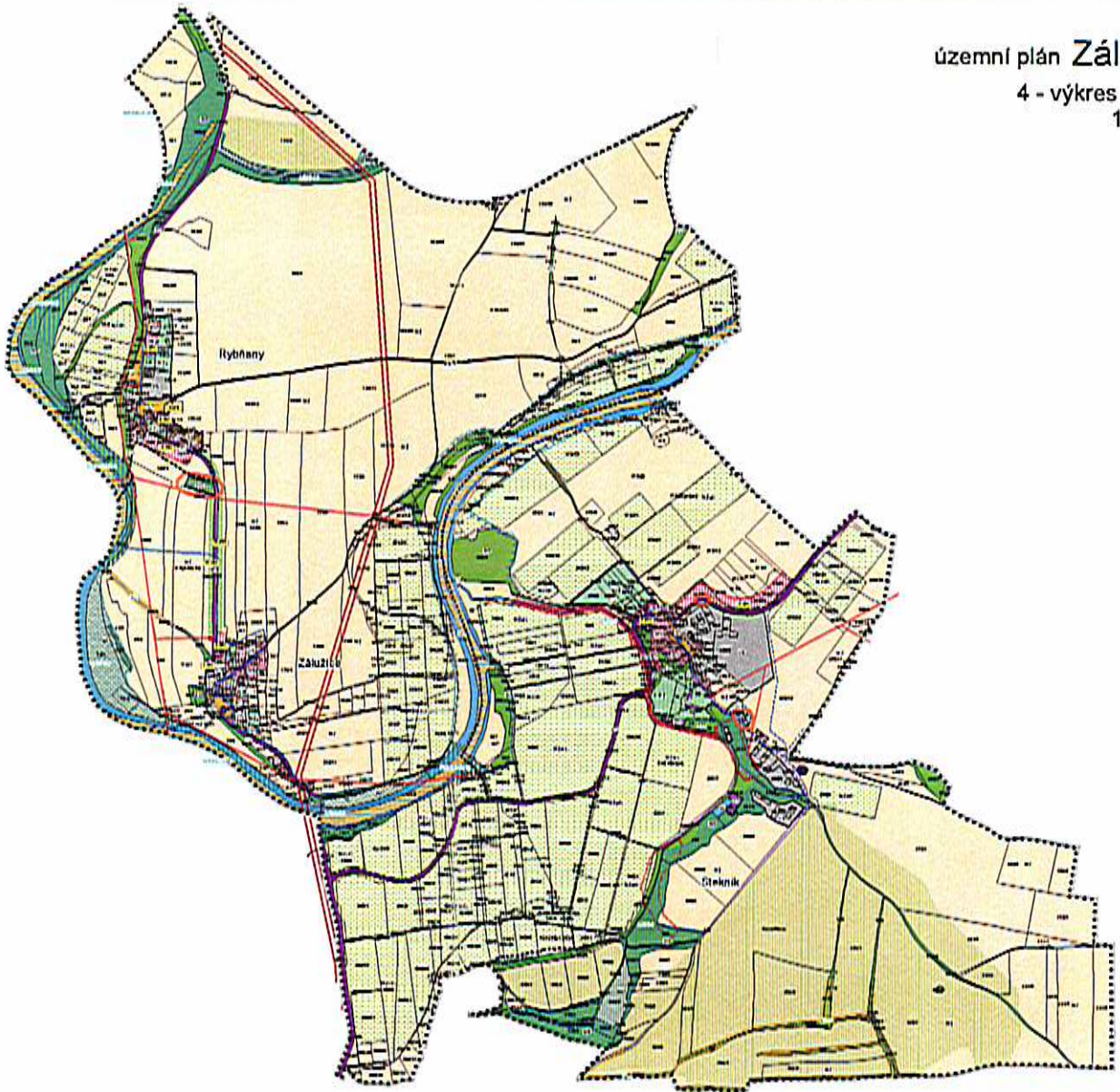
Dokumentace návrhu územního plánu bude předána v tištěné podobě a v elektronické podobě na nosiči CD, případně DVD ve formátu *.pdf, a to v následujícím počtu paré dle jednotlivých etap:

- | | |
|--|----|
| ▪ Návrh územního plánu ke společnému jednání | 2x |
| ▪ Návrh územního plánu k posouzení krajským úřadem | 1x |
| ▪ Návrh územního plánu k veřejnému projednání | 2x |
| ▪ Čistopis územního plánu k vydání | 4x |

Čistopis ÚP bude elektronicky zpracován a na CD/DVD předán - textová část ve formátu Word (*.doc), příp. tabulková část ve formátu Excel (*.xls) a grafická část nad katastrální mapou (s výjimkou výkresu širších vztahů) ve formátu SW Argis (ESRI), v datovém modelu T-mapy dle metodiky Krajského úřadu Ústeckého kraje. Dále ve formátu *.pdf pro zveřejnění na internetu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

územní plán Zálužice
4 - výkres záměrů
1 : 5 000



Legenda	Technická záměrovost	územní plán	územní plán
<p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice obce</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p>	<p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p>	<p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p>	<p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p> <p>----- hranice katastrálního území</p>

územní plán ZÁLUŽICE
1 : 5 000
Děčnicko
11.11.2012

