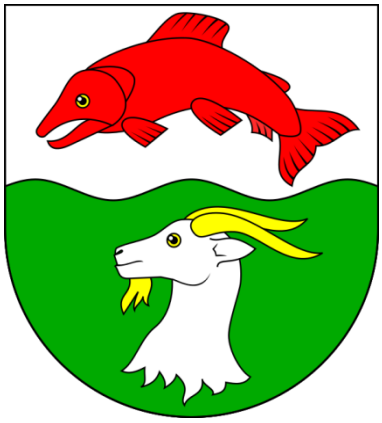
STUDIO KAPA – ARCHITEKTURA, URBANISMUS, INTERIER, DESIGN

ing. arch. Petr Vávra, Na Petynce 88, 169 00 Praha 6

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁLUŽÍ



ZMĚNA č. 2

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Změna č. 2 územního plánu Záluží byla spolu-financována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Záznam o účinnosti:

a) označení orgánu, který Změnu č. 2 ÚP Záluží vydal: Zastupitelstvo obce Záluží

b) datum nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Záluží:

c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:

ing. Kamila Kloubská

vedoucí oddělení úřadu územního plánování MěÚ Roudnice nad Labem

otisk úředního razítka:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

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

OBJEDNATEL:

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

ZHOTOVITEL:

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

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

digitální zpracování:
ing. Petr Kohoutek, ADR GIS service

I. Změna č. 2 územního plánu Záluží

Změnou č. 2 územního plánu (dále ÚP) Záluží se mění ÚP Záluží následujícím způsobem:

1) V kapitole a) Vymezení zastavěného území se v prvním odstavci za slova : „Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu k 31. 7. 2017, Změnou č. 1 aktualizováno k 30. 4. 2023“ vkládá text: „Změnou č. 2 ÚP Záluží aktualizováno k 30. 11. 2025“

2) V celém textu nahrazuje slovo “přestavby“ slovem „transformační“ ve všech pádech, index „P“ se nahrazuje indexem „T“, za indexy „T“ a „Z“ se vkládá tečka a doplňuje se index „K.“ pro plochy změn v krajině

3) V kapitole b) se v nadpisu škrtá výraz: „, ochrany a rozvoje jeho hodnot“

4) V kapitole c) se v nadpisu škrtá výraz: „, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, ve druhé větě třetího odstavce za slovy: „V jižní části řešeného území jsou vymezeny“ se nahrazuje výraz: „rekreační plochy avšak jako plochy nezastavitelné – pláže a pobytové louky (RN)“ výrazem: „plochy změn v krajině (K.1) – plochy smíšené krajinné sportovní využití (MU.s), ve výčtu zastavitelných ploch se v položce Z.4 mění účel z:“ BV plocha pro bydlení Kozlovice západ (1-2RD)“ na: „ PU rozšíření veřejného prostranství“, v plochách transformačních se ruší položka: „T.4 BV plocha pro bydlení Kozlovice (1RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN“ a na konec výčtu se doplňují položky:

„Z.2-1 BI	plocha pro bydlení individuální (BI) s tím, že podmínkou je zpracování územní studie společně s plochou Z.2, která vyřeší napojení ploch na dopravní a technickou infrastrukturu
Z.2-2 RZ	plocha rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) s respektováním podmínek dle kapitoly f)
Z.2-3 BV, PU	plocha bydlení venkovského (BV) s podmínkou respektování ložiska nerostných surovin, ochranného pásma venkovního vedení VN a rozšíření stávajícího z jihu přiléhajícího veřejného prostranství na 8,0 metru
Z.2-4 BI, PU	plocha pro bydlení individuální (BI) s tím, že podmínkou je respektování ochranného pásma venkovního vedení VN a rozšíření stávajícího z jihu přiléhajícího veřejného prostranství na 8,0 metru

a poslední položka: **„RN** rekreace na plochách přírodních (pláže a pobytové louky bez staveb)“ se nahrazuje položkou:

„PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ:

K.1	**MU.s**	plochy smíšené krajinné sportovní využití
K.2	**ZO**	zeleň ochranná a izolační
K.3	**WU, ZO**	plochy vodní a vodohospodářské, zeleň ochranná a izolační
K.4	**ZO**	zeleň ochranná a izolační
K.5	**ZO**	zeleň ochranná a izolační

5) V kapitole d) se v nadpisu škrtá výraz: „, včetně podmínek pro její umísťování“, na konec oddílu **Doprava** vkládá nový odstavec:

„Změnou č. 2 ÚP Záluží vymezená zastavitelná plocha Z.2-1 pro bydlení individuální (BI) je podmíněna zpracováním územní studie, kterou bude vyřešeno napojení na stávající silnici III/24050, u ploch Z.2-2 a Z.2-3 je podmínkou rozšíření přilehajících ploch veřejného prostranství sloužících k jejich obsluze na 8,0 metru.“ a za větu: „Změnou č. 1 ÚP Záluží vymezená zastavitelná plocha Z.2-1 - plocha pro sport a rekreaci související s vodním tokem (OS) bude napojena na dostupné inženýrské sítě ze stávající silnice III/24051.“ se vkládá nový odstavec:

„Změnou č. 2 ÚP Záluží vymezené zastavitelné plochy Z.2-2 a Z.2-3 (Z.2-4?) budou napojeny přípojkami, resp. prodloužením řadů na stávající technickou infrastrukturu, plocha Z.2-1 pro bydlení individuální (BI) je podmíněna zpracováním územní studie, kterou bude toto napojení podrobněji vyřešeno.

6) V kapitole e) se v nadpisu škrtá výraz: „, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin“

7) V kapitole f) se v nadpisu nahrazuje výraz: „Stanovení podmínek“ slovem: „Podmínky“, za slova: „pro využití“ se vkládá výraz: „a prostorové uspořádání“, škrtá se text: „s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, na konci druhého odstavce se škrtá poslední věta: „Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst. 4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz – Hlavní výkres č. 2):“ a za ní se vkládá nový odstavec:

„Předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží je převod vybraných částí územního plánu na jednotný standard v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tj. mimo jiné se v celém textu mění názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich seřazení v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu takto:

ÚP	**popis ploch**	**JS**	**popis ploch**
BI	plochy bydlení v rodinných domech	BI	bydlení individuální
BV	plochy bydlení v rodinných domech venkovské	BV	bydlení venkovské
RZ	plochy rekreace – zahrádky	RZ	rekreace v zahrádkářských osadách
OV	plochy občanského vybavení - veřejná Infrastruktura	OV	občanské vybavení veřejné
OV-S	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
PV	plochy veřejných prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
Z-Z	plochy zemědělské – zahrady a sady	ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	plochy zeleně ochranné a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
DI-S	plochy dopravní infrastruktury silniční	DS	doprava silniční
DI-D	plochy dopraví infrastruktury drážní	DD	doprava drážní

TI	plochy technické infrastruktury	TU	technická infrastruktura všeobecná
VZ	plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba	VZ	výroba zemědělská a lesnická
V	plochy vodní a vodohospodářské	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
Z-O	plochy zemědělské – orná půda	AP	orná půda
Z-T	plochy zeměděl. – trvalé travní porosty	AL	trvalé travní porosty
Z-CH	plochy zemědělské – chmelnice	AT	trvalé kultury
PUPFL	plochy lesní	LU	lesní všeobecné
ZP	plochy přírodní	NU	přírodní všeobecné
RN	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru	MU.s	smíšené krajinné sportovní využití“

a dále se u podmínek využití ploch nezastavěného území (PU, ZZ, DS, DD, AP, AL, AT, NU a MU.s) zpřesňuje poslední odrážka na znění:

„- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby“

8) kapitole g) se v nadpisu škrtá výraz: „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, před indexy „D1, 2, 3, V1, 2, K1, 2 a E1“ se vkládá index „VT.“, před index „PPO1“ se vkládá index „VN.“, indexy „U1, 2“ se nahrazují indexy: „VU.1,2“ a doplňují se dvě nové položky:
VT.D4 – rozšíření místní komunikace - lokalita Z.2-3 Kozlovice
VT.D5 – rozšíření místní komunikace - lokalita Z.2-4 Kozlovice

9) Vypouští se celá kapitola h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, a následující kapitoly pokračují od písmene h)

10) Nadpis kapitoly h) „Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona“ se nahrazuje textem: „Kompenzační opatření dle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena“, v první větě za výraz: „ÚP Záluží“ se vkládá výraz: „i jeho Změny č. 2“ a ve druhé větě se výraz: „ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona“ nahrazuje výrazem: „podle zákona o ochraně přírody a krajiny“

11) V kapitole i) se v nadpisu škrtá výraz: „, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ a první věta: „V ÚP Záluží nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.“ se nahrazuje větou: „Pro plochy Z.2 a Z.2-1 je podmínkou jejich využití zpracování územní studie (US.1), která v odpovídající podrobnosti vyřeší napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.“

12) Vypouští se kapitola j) „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Záluží obsahuje celkem 18 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:
1) Výkres základního členění území……1 : 5.000
2) Hlavní výkres……..1 : 5.000
3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací……1 : 5.000“

13) Na konci textové části se nadpis kapitoly „j) Použité zkratky“, včetně podkapitoly „Použité pojmy, vysvětlivky“ nahrazuje nadpisem: „j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně“

II. Obsah odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Záluží

IIA. Textová část

a) Stručný popis postupu pořízení Změny č. 2 územního plánu Záluží……str.8
b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona……str.8
c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů…….str.11
d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací……...str.17
e) Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování a zadáním změny……...str.29
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti……...str.38
g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území…str.38
h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí……..str.39
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3…….str.39
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení……str.43
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch……..str.43
l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení…….str.44
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa……...str.44
n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění……...str.46
o) Text územního plánu s vyznačením změn……..str.48

IIB. Grafická část

4) Koordinační výkres…….....1 : 5.000
5) Výkres širších vztahů……1: 100.000
6) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu…….1 : 5.000

a) Stručný popis postupu pořízení Změny č. 2 územního plánu Záluží

Územní plán (dále ÚP) Záluží byl vydán Zastupitelstvem obce Záluží dne 20. 12. 2017 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 5. 1. 2018. Zastupitelstvo Obce Záluží dne 15. 2. 2021 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 ÚP Záluží, která na základě Zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, schválené dne 6. 12. 2021, řešila zejména změnu funkčního využití v rámci některých lokalit v zastavěném území obce a současně uváděla územní plán do souladu s nadřazenou dokumentací. Změna č. 1 ÚP Záluží nabyla účinnosti dne 4. 6. 2023.

Dne 12. 9. 2023 Zastupitelstvo obce Záluží rozhodlo usnesením č. 38 o pořízení Změny č. 2 ÚP Záluží, jejímž předmětem je převedení vybraných částí územního plánu na jednotný standard a dále v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 2 ÚP Záluží bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu. Následně byla vypracována „Zpráva o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období (1/2022 – 2/2025) obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží“ (pořizovatel: ÚÚP MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Vít Franc, určený zastupitel: Miroslav Štemebera, únor 2025), kterou společně s rozhodnutím o podaných připomínkách schválilo dne 26. 6. 2025 na svém 15. zasedání Zastupitelstvo obce Záluží.

Projektant na základě schváleného obsahu Změny č.2 zpracoval její návrh kte-rý byl projednán ve zkráceném řízení tj. byla vynechána etapa společného jednání o návrhu změny s dotčenými orgány a proběhlo pouze veřejné projednání změny, ke kterému měli dotčené orgány možnost se vyjádřit ve stanovené lhůtě.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

§ 38 Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- *tento základní cíl územního plánování je zakotven především ve vydaném ÚP Záluží, jeho Změnou č. 2 je pak naplněno usnesení zastupitelstva obce bez kolize s uvedenými požadavky a tato Změna č. 2 tak může přispět ke stabilizaci a rozvoji podmínek ve všech pilířích udržitelného rozvoje*

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

- *řešené území je trvale předmětem zájmu územního plánování i dalších oborových dokumentací, které se stávají podkladem pro územní plánování – předpoklady pro udržitelný rozvoj území jsou tedy soustavně vyhodnocovány a komplexně řešeny, čímž je zajištěn soulad s tímto cílem územního plánování*

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

- *předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží je v souladu s tímto cílem doplnění transformačních, resp. zastavitelných ploch na zastavěné území kontaktně navazujících odpovídajícími plochami bydlení, případně rekreace právě v zájmu zvýšení kvality předmětného území a vytvoření funkčního a harmonického prostředí pro život obyvatel města*

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží návrhem ploch pro bydlení a rekreaci vytváří předpoklady pro výstavbu v sídlech, udržitelný rozvoj území a pro posílení převládající obytné funkce území - pro vymezené plochy jsou pak stanoveny funkční i prostorové podmínky jejich využití tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby i ochrana dochovaných hodnot území včetně opatření k minimalizaci negativních dopadů na vlastní výstavbu i krajinu a její kulturně historické hodnoty v souladu s tímto cílem*

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

- *orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinuje veřejné a soukromé zájmy na provedení této změny, přičemž dbá na ochranu veřejných zájmů, což návrh Změny č. 2 ÚP Záluží plně respektuje a v souladu s tímto cílem naplňuje (např. stanovením podmínek využití ploch s cíle v maximální možné míře respektovat charakter a limity území)*

§ 39 Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

- *zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů, zpracovaných a trvale aktualizovaných pro ORP Roudnice nad Labem, které byly jako podklad použity pro pořizovanou změnu ÚP. I přesto byly v rámci doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č. 2 ÚP Záluží prověřeny hodnoty v území, které jsou graficky vyjádřeny v koordinačním výkrese jako aktuální limity území a textově popsány v části odůvodnění – Změna č. 2 je v souladu s tímto úkolem.*

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, jejíž součástí je i zhodnocení a, je-li to účelné, vymezení ploch pro průmysl a zemědělství, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti stanovení podmínek prostupnosti území,

- *koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je předmětem ÚP Záluží a Změnou č. 2 v souladu s tímto úkolem nebyla nijak měněna*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

- *předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží je doplnění 3 zastavitelných ploch na základě žádostí majitelů předmětných pozemků, které byly prověřeny již ve fázi jejího pořizování a byl zvažován jejich přínos i veřejný zájem, který je navíc pod dohledem dotčených orgánů, jejichž stanoviska výsledný návrh respektuje*

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

- *požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny, na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství jsou již součástí ÚP Záluží a platí i pro jeho Změnu č. 2*

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a znehodnocených nebo zanedbaných ploch a, je-li to účelné s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí, zabezpečením ploch pro průmysl a zemědělství,

- *předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží je doplnění 3 zastavitelných ploch na základě žádostí majitelů předmětných pozemků a schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží*

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

- *není předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží*

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

- *předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží je doplnění 3 zastavitelných ploch na základě žádostí majitelů předmětných pozemků a schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží jako možnosti rozvoje sídelní struktury, zejména pak kvalitního bydlení*

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

- *pořizovatel posoudil potřebu této změny a stanovil podmínky pro její zpracování ve schválené Zprávě o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží, které Změna č. 2 ÚP Záluží plně respektuje a v souladu s tímto cílem naplňuje*

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží není měněna ani nově stanovena etapizace*

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

- *orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinoval zájmy žadatelů na provedení této změny, přičemž dbal na ochranu veřejných zájmů, což Změna č. 2 ÚP Záluží plně respektuje a v souladu s tímto cílem naplňuje*

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

- *Změnou č. 2 Záluží jsou nově vymezeny jako veřejně prospěšné stavby VD.4 a VD.5 rozšíření ploch veřejných prostranství pro umístění přístupových komunikací do zastavitelných ploch Z.2-3 a Z.2-4 v návaznosti na obdobné požadavky ÚP Záluží (VD.1, VD.2 a VD.3)*

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému obsahu nemůže reálně ovlivnit uvedené požadavky, pro nově vymezené zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání s nepodkročitelným procentem ploch zeleně a důrazem na parametry veřejných prostranství*

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému obsahu nemůže reálně ovlivnit uvedené požadavky, pro nově vymezené zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky funkčního i prostorového uspořádání s nepodkročitelným procentem ploch zeleně*

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

- *Změna č. 2 ÚP Záluží obsahuje doplnění 3 zastavitelných ploch na základě žádostí majitelů předmětných pozemků se stanovením podmínek jejich využití tak, aby bylo minimalizováno vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů*

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

- *není předmětem řešení Změny č. 2 ÚP Záluží*

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému obsahu stanoveném ve schválené Zprávě o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží nemůže reálně ovlivnit uvedené požadavky*

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému obsahu stanoveném ve schválené Zprávě o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží nemůže reálně ovlivnit uvedené požadavky*

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

- *v plochách řešených Změnou č. 2 ÚP Záluží se nenacházejí přírodní zdroje, které by plošně byly využívány a v souladu s tímto úkolem se ani žádné takové plochy se nenavrhují*

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

- *návrh Změny č. 2 ÚP Záluží nebyl v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území a nejsou tedy ani navržena žádná kompenzační opatření*

Změna č. 2 ÚP Záluží včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami a naplňuje cíle a úkoly územního plánování (viz výše), neboť vychází z charakteru řešeného území a chrání a rozvíjí hodnoty vystavěného prostředí.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 ÚP Záluží je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a dalších právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednávání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující Zadání Změny č. 2 ÚP Záluží.

Obeslány byly:
1. Ministerstvo ŽP ČR, koordinované stanovisko, Vršovická 65, 100 00 Praha
2. Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy sekce IV, Mírové náměstí 3129/36, 400 01 Ústí nad Labem
3. Ministerstvo obrany ČR -Vojenská ubytovací a stavební správa, odd. ochrany územních zájmů, Hradební 12/772, 111 21 Praha 1
4. Ministerstvo dopravy ČR, Odbor infrastruktury a územního plánu, nábřeží L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu , Na Františku 32,11015 Praha 1
6. Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
7. Státní pozemkový úřad Litoměřice, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice
8. ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro ÚK, Winstona Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem
9. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor ŽP a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
10. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
11. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
12. Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Sebuzínská 38, 403 21 Ústí nad Labem
13. Policie ČR – Krajské ředitelství policie Severočeského kraje, Lidické náměstí 899/9, 400 01 Ústí nad Labem
14. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 01 Litoměřice
15. Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997/1, 412 69 Litoměřice
16. Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
17. Městský úřad Roudnice nad Labem, Stavební úřad (památková péče), Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
18. Městský úřad Roudnice nad Labem, Dopravní úřad (silniční hospodářství), Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
19. Městský úřad Roudnice nad Labem, Civilní obrana, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
20. Obvodní báňský úřad, U Města Chersonu 1429, 434 61 Most
21. VUSS (Vojenská a ubytovací správa), Hradební 12/772 ,P.O.BOX 5 45, 110 05 Praha
22. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

• **Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku,** ze dne 7.4.2025, č.j. MV- 54116-20/OSM-2016, MURCE/16800/2025 ze dne 9.4.2025

Vyjádření k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Záluží za období 1/2022-2/2025, obsahující návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Záluží
Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem.
V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Záluží za období 1/2022-2/2025, obsahující návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Záluží, neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.
Vyhodnocení: vzato na vědomí

• **Ministerstvo dopravy,** ze dne 8.4.2025, č.j. MD-20475/2025-520/2, MURCE/16796/2025 ze dne 9.4.2025

Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, **uplatňuje požadavky k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Záluží.**

Drážní doprava

Řešeným územím je vedena železniční trať Kralupy nad Vltavou – Lovosice,

Na železniční trati se bude připravovat stavba „Konverze na 25 kV, 50 Hz v úseku Kralupy nad Vltavou (mimo) – Dolní Žleb státní hranice“. Realizace se předpokládá v letech 2027 – 2029.

Vodní doprava

Správním územím obce protéká řeka Labe, která je sledovanou dopravně významnou vodní cestou. V územním plánu je v souladu se Zásadami územního rozvoje vymezen koridor vodní dopravy VD1.

Z hlediska silniční a letecké dopravy neuplatňujeme k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Záluží požadavky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.

V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Požadavky byly zapracovány do zprávy o uplatňování v rámci návrhu zadání změny č.2 územního plánu.

• **Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,** ze dne 3.4.2025, č.j. MO 317568/2025-1322, MURCE/15681/2025 ze dne 3.4.2025

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za období 1/2022-2/2025 obsahující návrh zadání změny č. 2

k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Záluží nemá Ministerstvo obrany připomínky.

Jelikož schválený návrh zprávy bude podkladem pro zpracování změny č. 2 územního plánu Záluží, Ministerstvo obrany uplatňuje požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

• veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Požadavky byly zapracovány do zprávy o uplatňování v rámci návrhu zadání změny č.2 územního plánu.

• **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství,** ze dne 28.3.2025, č.j. KUUK/047269/2025, MURCE/14779/2025 ze dne 31.3.2025

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za období 1/2022-2/2025 obsahující návrh zadání Změny č. 2 – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

Ochrana ovzduší nemá ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Záluží z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Dále pak byly k výše uvedení zprávě uvedeny návrhy změny č. 2 ÚP Záluží. KÚ ÚK doporučuje investorovi (případně zpracovateli ÚP), aby pro tvorbu změny územního plánu byly dodrženy patřičné odstupové vzdálenosti mezi plochami pro bydlení či rekreaci a výrobními podniky. Změna ÚP bude vydána v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: aktualizace k roku 2024, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí - č.j. MZP/2024/080/209, květen 2024 – částka 4.

Ochrana přírody a krajiny ke zprávě o uplatňování ÚP Záluží obsahující návrh zadání Změny č. 2 ÚP sdělujeme: Předložená Zpráva o uplatňování územního plánu Záluží obsahuje pokyny pro pořízení změny ÚP. Pokyny jsou popsány pouze slovně a nejsou ve většině případů dostatečně konkretizovány, aby bylo možné konstatovat, že navržené změny územního plánu nemají potenciál negativně ovlivnit územní prvky se zájmy ochrany přírody v kompetenci úřadu.

Ochrana zemědělského půdního fondu uvádíme, že je nutné zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude zpracováno podle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Návrh ploch, které představují důsledky na pozemky zemědělského půdního fondu, musí být v souladu s § 5 odst. 1 zákona odůvodněn

Upozorňujeme na nutnost ochrany zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona.

Státní správa lesů prostudoval předloženou dokumentaci návrhu zprávy o uplatňování ÚP Záluží za období 1/2022-2/2025 obsahující návrh zadání změny č. 2. Z podkladů této dokumentace nelze určit, zda budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami.

Posuzování vlivů na životní prostředí sděluje, že stanovisko k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za období 1/2022 – 2/2025 obsahující návrh zadání změny č. 2 územního plánu Záluží bude vydáno samostatně.
Prevence závažných havárií V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazené dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších přepisů. Z uvedeného důvodu nejsme na úseku prevence závažných havárií dotčeným správním úřadem.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí a návrh zprávy o uplatňování byl dle jednotlivých vyjádření upraven.

- **Krajská veterinární správa,** ze dne 24.3.2025, č.j. SVS/2025/044737, MURCE/13771/2025 ze dne 25.3.2025

S T A N O V I S K O K Ú Z E M N Í M U P L Á N U
Správní orgán **nemá námitky** k návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Záluží.
Vzhledem ke skutečnosti, že v uvedeném návrhu na vyhodnocení připomínek nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státním veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj námitky k obsahu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Velké Žernoseky.
Toto stanovisko je závazným stanoviskem ve smyslu § 149 správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **Státní úřad pro jadernou bezpečnost, sekce radiační ochrany,** ze dne 17.3.2025, č.j. SÚJB/SRO/8355/2025, MURCE/13516/2025 ze dne 24.3.2025

- **Vyjádření Státního úřadu pro jadernou bezpečnost k zaslanému návrhu**

K Vaší výzvě o zaslání stanoviska, Vám v souladu s § 208 písm. n) zákona č. 263/2016 Sb., Atomového zákona, sdělujeme, že se zaslaným návrhem Změny č. 2 Územního plánu Záluží z hlediska působnosti Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, resp. z hlediska jaderné bezpečnosti a radiační ochrany při činnostech souvisejících s využíváním jaderné energie a činnostech vedoucích k ozáření, souhlasíme a k uvedené věci **nemáme žádné věcné připomínky.**
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého,** ze dne 18.3.2025, č.j. SBS 12945/2025/OBÚ-04, MURCE/12766/2025 ze dne 19.3.2025

Vyjádření k návrhu zadání změny č. 2 územního plánu obce ZÁLUŽÍ u Roudnice nad Labem
K Vašemu oznámení o zahájení jednání o návrhu zadání změny č. 2 obce ZÁLUŽÍ u Roudnice nad Labem, Vám Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů sděluje, že nemá k návrhu zadání změny č. 3 územního plánu obce připomínek neboť v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území, resp. dobývací prostor, ve smyslu § 29 horního zákona.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **Ministerstvo životního prostředí,** ze dne 17.3.2025, č.j. MZP/2025/220/666, MURCE/12406/2025 ze dne 17.3.2025

Stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Záluží za období 1/2022- 2/2025
Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II upozorňuje na výskyt **CHLÚ:** Dobříň č. 00210001, **výhradního ložiska:** Račice-Předotín 1 a 2 č. 300210001 a **dobývacího prostoru těženého:** Dobříň č. 70824 (viz. https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).
Ministerstvo současně sděluje, že toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty ministerstva, stejně jako ostatních dotčených orgánů státní správy, vydávané dle příslušných právních předpisů.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE ÚSTECKÉHO KRAJE, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku,** ze dne 10.3.2025, č.j. KRPU-49370-3/ČJ-2025-0400MN-14, MURCE/12319/2025 ze dne 17.3.2025

Oznámení o zveřejnění návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za období 1/2022- 2/2025 obsahující návrh zadání Změny č.2 územního plánu Záluží – sdělení
K návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu v obci Záluží za období 1/2022-2/2025 obsahující návrh zadání Změny č.2 územního plánu Záluží nemáme žádné připomínky.
Toto stanovisko je pouze za majetek vč. existence sítí.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství,** ze dne 3.3.2025, č.j. KUUK/033702/2025, MURCE/12241/2025 ze dne 17.3.2025

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU
stanovisko ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Záluží za období 1/2022 – 2/2025 včetně návrhu zadání Změny č. 2
souhlasí se Zprávou o uplatňování Územního plánu Záluží za období 1/2022 – 2/2025 včetně návrhu zadání Změny č. 2 Územního plánu Záluží bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu,** ze dne 11.3.2025, č.j. MPO 29552/2025, MURCE/11565/2025 ze dne 12.3.2025

Vyjádření k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Záluží za období 01/2022-02/2025
Upozorňujeme, že pozemky navržené v zadání Změny č. 2 ÚP k prověření na změnu funkčního využití na bydlení, popř. rekreaci, leží buď celé nebo částečně v ložisku nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 3002101 Račice u Štětí-Dobříň, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Jelikož však tyto pozemky bezprostředně navazují na zastavěné území, souhlasíme s těmito záměry.
S návrhem Zprávy o uplatňování ÚP Záluží souhlasíme.
Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Dne 28. 8. 2024 podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydala formou opatření obecné povahy Vláda České republiky usnesením č. 581 **Územní rozvojový plán** (**ÚRP**), který nabyl účinnosti 29. 10. 2024. S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. soulad navrhované Změny č. 2 ÚP Záluží s prvním ÚRP se nevyhodnocuje, neboť jeho obsahem jsou nepřezkoumatelné záměry dopravní a technické infrastruktury, ÚSES nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby apod., které jsou již zpřesněné v ZÚR ÚK.

Změna č. 1a ÚRP byla schválena vládou ČR dne 13. 4. 2026 a je účinná od 18. 7. 2026. Bylo provedeno posouzení případného dotčení správního území obce Brozany nad Ohří z hlediska změny č. 1a ÚRP, které je dotčeno návrhem vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability, které jsou v platném ÚP Záluží již vymezeny.

Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009 ve znění její **Aktualizace č. 1**, schválené usnesením Vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, **Aktualizace č. 2 a 3,** schválených vládou dne 2. 9. 2019 usnesením č. 629 a 630, **Aktualizace č. 5,** schválené usnesením Vlády ČR č. 149 dne 10. 9. 2020, **Aktualizace č. 4**, schválené usnesením Vlády ČR č. 618 dne 12. 7. 2021 s účinností od 1. 9. 2021, je řešené území zařazeno do rozvojové osy OS 2 (Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden) a je zde vymezen koridor vodní dopravy VD1 (viz Koordinační výkres), který je v území prostorově stabilizován a Změnou č. 2 ÚP Záluží není dotčen.

Aktualizace č. 6 schválená usnesením vlády dne 19. července 2023 č. 542 pak vzhledem k jejímu obsahu, tj. vymezení plochy pro suchou nádrž Skalička (VoD2) včetně dalších nezbytných ploch a koridorů pro stavby a opatření ke snížení povodňových rizik v povodí řeky Bečvy, se nijak nedotýká území řešeného Změnou č. 2 ÚP Záluží. Dne 1. 3. 2024 nabyla účinnosti **Aktualizace č. 7** závazná od 1. 3. 2024**,** která se pak vzhledem k jejímu obsahu, tj. zrušení článků 180 a 190 týkajících se průplavního spojení Odra – Dunaj – Labe, rovněž nijak řešeného území nedotýká.

Změna č. 9 je závazná od 1. března 2025, přičemž vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích dle čl. (75c) – SOB10 a čl. (75d) – SOB11 je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích, a proto v tuto chvíli změna č. 9 PÚR nemá na ÚP Záluží žádný vliv.

Dne 27. 8. 2025 schválila Vláda ČR usnesením vlády č. 633/2025 návrh **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky, přičemž se zásadně nemění koncepční zaměření platné PÚR ČR a na řešené území nebude mít konkrétní vliv.

PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1- 7 a změny č. 8 a 9 definuje republikové priority a z nich vyplývající úkoly územního plánování, uvedené i ve schválené Zprávě o uplatňování ÚP Záluží obsahující Zadání Změny č. 2 (*kurzívou splnění priorit a úkolů*):

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

- *ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, je zajištěna zejména návrhem funkčního členění území se stanovením podmínek pro jejich ochranu*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží nejsou dotčeny lesní porosty ani vodní plochy, minimální zábor ploch ZPF kontaktně navazuje na zastavěná území sídel, ekologická a zemědělská funkce krajiny je respektována a rozvíjena*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému obsahu nemůže mít na prioritu vliv*

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu (vyhovění žádostem vlastníků pozemků) nemůže mít na prioritu vliv*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu (vyhovění žádostem vlastníků pozemků) nemůže mít na prioritu vliv*

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží jsou vymezeny plochy pro bydlení v území s dobrou dopravní dostupností*

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu (vyhovění žádostí vlastníků pozemků) nemůže mít na prioritu vliv*

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému omezenému rozsahu nemůže mít na prioritu vliv*

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plochy pro bydlení jsou vymezeny kontaktně na stávající zástavbu s minimálním dopadem na ZPF a bez negativního dopadu na krajinné hodnoty*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému omezenému rozsahu nemůže mít na prioritu vliv*

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *ve Změně č. 2 ÚP Záluží jsou plochy pro bydlení vymezeny kontaktně na stávající zástavbu bez negativního dopadu na plochy zeleně včetně lesa*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst,

atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

- *uvedené požadavky jsou zohledněny již v ÚP Záluží a jeho Změně č. 1*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plochy pro bydlení jsou napojeny na stávající dopravní i technickou infrastrukturu bez negativního ovlivnění prostupnosti krajiny či zneprůchodnění území pro novou dopravní infrastrukturu*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plochy pro bydlení jsou dopravně napojeny na stávající silniční síť, resp. místní komunikace a dostupnou veřejnou infrastrukturu*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu umisťuje plochy pro bydlení na konkrétní požadavkem určené pozemky bez nebezpečí jejich negativního ovlivnění výše uvedenými jevy*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží je tato priorita respektována - pro plochy Z.2-2, Z.2-3 a Z.2-4 jsou stanoveny podmínky s cílem nezhoršit odtokové poměry v území a zajistit vsakování v dané ploše*

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

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plochy Z.2-3 a Z.2-4 pro bydlení jsou sice lokalizované ve vymezeném záplavovém území (viz Koordinační výkres), nicméně kontaktně navazují na již zastavěné plochy sídla Kozlovice a jsou pro jejich využití stanoveny podmínky s cílem nezhoršit odtokové poměry v území*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- *dopravní obslužnost území je dlouhodobě zajištěna, Změna č. 2 ÚP Záluží nemá dopad na veřejnou infrastrukturu*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

- *řešení dlouhodobých souvislostí udržitelného vývoje území včetně připojení ploch na veřejnou infrastrukturu je součástí ÚP Záluží i jeho Změny č. 2.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plocha pro bydlení jsou dopravně napojeny na stávající silniční síť a cyklostezky vedené v území, tedy naplňuje tuto prioritu*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

- *koncepce technické infrastruktury se změnou č. 2 ÚP Záluží nemění, napojení navržených zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu je řešené ze stávajících řadů již zahrnutých v územním plánu*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu nemůže tuto problematiku ovlivnit, tedy bez dopadu na tuto prioritu*

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižovaní množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu nemůže tuto problematiku ovlivnit, tedy bez dopadu na tuto prioritu*

Úkoly PÚR ČR pro území zahrnuté v rozvojové ose OS2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR - Dresden), včetně vymezeného koridoru vysokorychlostní tratě ŽD1 - RS4 úsek (Dresden-) hranice Německo/ČR – Lovosice/Litoměřice - Praha), koridoru vodní dopravy VD1 – zabezpečení splavnosti Labe a specifické oblasti SOB9 se Změny č. 2 ÚP Záluží vzhledem k jejímu obsahu nijak nedotýkají.

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

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

Úkoly pro územní plánování: V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s

doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu
h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany
i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací

- *Změnou č. 2 ÚP Záluží není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině ani jejich uspořádání. S ohledem na ZoUÚP omezený rozsah a předmět řešení Změny č. 2 se nepředpokládá ovlivnění vodního režimu v krajině, revitalizaci a renaturalizaci vodních toků Změna č. 2 nenavrhuje a neřeší. Stávající koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP a stejně jako koncepce likvidace dešťových vod a protierozní ochrana zemědělské půdy se Změnou č. 2 nemění.*

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

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

- koridor VD1 je součástí ÚP Záluží a Změnou č. 2 není nijak dotčen

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5. 10. 2011 opatřením obecné povahy č.j.:UPS/412/2010-451 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, 20. 10. 2011 pak nabyly účinnosti. ZÚR ÚK ve znění **1. aktualizace ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 20. 5. 2017, zpřesnily vymezení rozvojových a specifických oblastí a os nadmístního významu vymezených v PÚR ČR na území Ústeckého kraje (kapitoly 2 a 3) a dále zpřesnily vymezení ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v PÚR ČR. Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden). Dne 28. 1. 2019 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje usnesením č. 008/17Z/209 **3. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 17. 2. 2019, která ta se však nedotýká řešeného území, neboť jejím předmětem je vymezení koridoru VTL plynovodu DN 1.400 v úseku hranice ČR/SARN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda) v šířce 600m. Dne 22. 6. 2020 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **2. aktualizaci ZÚR ÚK,** která nabyla účinnosti dne 6. 8. 2020, přičemž v řešeném území bylo vypuštěno vymezení cyklostezky C1 a nahrazeno koridorem k upřesnění, což je zohledněno v textové i grafické části (cyklostezka C1 je vedena po stávajících komunikacích a již v ÚP Záluží je definována jako funkční).

Dne 12. 12. 2023 usnesením č. 013/18Z/2022 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **4. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 4. 2. 2023 – ta se však řešeného území ani Změny č. 2 ÚP Záluží nedotýká, neboť jejím předmětem je vymezení plochy vodního díla Kryry a koridorů související veřejné infrastruktury mimo řešené území. Dne 24. 6. 2024 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje usnesením č. 018/29Z/2024 **5. aktualizaci ZÚR ÚK,** která nabyla účinnosti dne 19.7.2024 a v níž je nově vymezen návrhový koridor ŽD1 pro železniční dráhu RS4 na území Ústeckého kraje v úseku od hranice kraje Středočeského a Ústeckého u obce Mnetěš přes Ústí nad Labem ke státní hranici CR/SRN a zrušen koridor územní rezervy VRT-ZR1 bez dopadu na ÚP Záluží. Dne 22. 4. 2024 usnesením č. 016/28Z/2024 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **7. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 25. 9. 2024 – ta se však řešeného území a tudíž ani Změny č. 2 ÚP Záluží nedotýká, neboť jejím předmětem je změna vymezení koridoru silnice I/13 v úseku Klášterec nad Ohří – Chomutov mimo řešené území. **8. aktualizace ZÚR ÚK** účinná od 31. 12. 2024 vymezila plochy pro foto- voltaické elektrárny v asanačních územích (včetně souvisejících zařízení a koridorů pro vyvedení výkonu) a uložila prověření stávajících vymezení asanačních ploch, což se řešeného území nedotýká.

Předmětem pořizované **9. aktualizace ZÚR ÚK** je prověření regulace vysokých větrných elektráren ve specifické oblasti Krušné hory (SOB6) a to v návaznosti na rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 1 As 301/2021-150 ze dne 20. 7. 2023, kterým byla zrušena původní regulace, což se řešeného území opět nedotýká.

Předmětem **Změny č. 6 ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 2. 4. 2026 je vymezení ploch a koridorů pro budoucí umístění záměrů těžby lithia v Krušných horách, tj. vymezení plochy pro povrchový areál Dolu Cínovec, pro překladiště hmot v Újezdečku, pro novou transformovnu (Dubí - Pozorka u Teplic), pro umístění závodu na zpracování lithia v Prunéřově u Kadaně a pro ukládání a zpracování materiálu z hornické činnosti v Lomu Libouš u Chomutova, včetně koridorů pro budoucí umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Tato změna ZÚR tedy nemá do správního území obce žádný dopad.

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

(1) vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.
- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu nemůže tuto problematiku reálně ovlivnit, tedy bez dopadu na tuto prioritu*

(2) stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.
- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému obsahu nemůže mít vliv na tuto prioritu, limity využití území jsou respektovány*

(3) Dosáhnout zásadního ozdravění 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)
- *Změnou č. 2 ÚP Záluží nejsou narušeny principy udržitelného rozvoje a uspořádání území, zastavitelné plochy jsou vymezeny kontaktně ke stávající zástavbě*

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území, soustavy chráněných území NATURA 2000, obecně chráněných území (PP, VKP, ÚSES).

- ochrana přírodních hodnot jako základní princip je uvedena v koncepci uspořádání krajiny ÚP Záluží a Změnou č. 2 není měněna ani dotčena

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahovaní přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž v území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES, v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle příslušného orgánu ochrany přírody.

- chráněné ložiskové území i vymezený dobývací prostor jsou v ÚP Záluží respektovány, zároveň je navržena rekultivace prioritně ve prospěch ploch vodních a zeleně ochranné bez ovlivnění vymezenými plochami Změny č. 2

(14) 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.

- Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plochy pro bydlení jsou vymezeny kontaktně ke stávající zástavbě s minimálním dopadem na ZPF a bez negativního dopadu na krajinné hodnoty, PUPFL a prvky ÚSES, protierozní ochrana dle ÚP Záluží není Změnou č. 2 narušena

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou a 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.

- polohu řešeného území v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) dle PÚR zohlednil již ÚP Záluží, jeho Změnou č. 2 je podpořena vymezením nových ploch pro bydlení a rekreaci

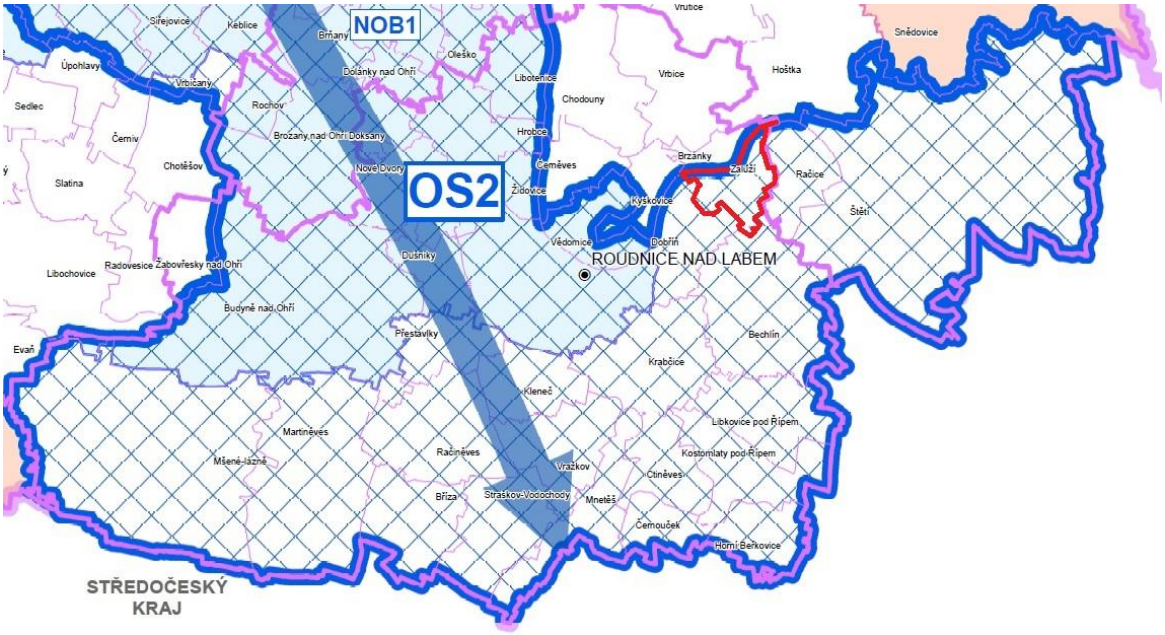
(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných k umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvlášť zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- protipovodňová ochrana území technického charakteru není navržena a vzhledem k uspořádání řešeného území se nepředpokládá, neboť to je nejlépe chráněno jeho funkčním a prostorovým uspořádáním, Změnou č. 2 ÚP Záluží navržené plochy Z.2-3 a Z.2-4 pro bydlení jsou sice lokalizované ve vymezeném záplavovém území (viz Koordinační výkres), nicméně kontaktně navazují na již zastavěné plochy sídla Kozlovice a jsou pro jejich využití stanoveny podmínky s cílem nezhoršit odtokové poměry v území

Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) mimo rozvojovou oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko (kapitola 2) se stanovenými úkoly. Obec Záluží není součástí žádné z vymezených specifických oblastí ve smyslu kapitoly 3 „Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu“. ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování týkající se vymezení rozvojové osy OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR – (Dresden) takto:

(5) Upřesňovat ZÚR ÚK a vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany ohrožených území
- *dtto (46)*

(6) chránit a kultivovat typické výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
- *ochrana těchto hodnot je zohledněna již ve vlastním ÚP Záluží a Změna č. 2 stanovuje pro zastavitelné plochy podmínky jejich využití v souladu s ÚP Záluží s cílem minimalizace negativních vlivů na kulturní zemědělskou krajinu*



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

(192) ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny ÚSES
- *v řešeném území jsou vymezeny a umístěny jako funkční NRBK.K10 – Stříbrný roh - Polabský luh i RBC.1283 a RBC.1298, RBK.623 je v řešeném území vymezen a umístěn s tím, že jeho převážná část je klasifikována jako funkční, části navržené k založení se Změna č. 2 ÚP Záluží nedotýká*

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

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

(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).

- *ÚP Záluží je navržen tak, aby nedošlo k narušení přírodního a krajinného prostředí řešeného území, ochrana přírodních hodnot území a krajinného rázu je zohledněna jako princip územního rozvoje obce, přičemž aktivity ohrožující přírodní a krajinné hodnoty nejsou navrhovány ani Změnou č. 2, všechny stanovené limity (ÚAP ÚK, ÚAP ORP Roudnice nad Labem) jsou v územním plánu a jeho změně respektovány v souladu s požadavky dotčených orgánů*

(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajiny, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách

- *ochrana přírodních hodnot jako základní princip je uvedena v koncepci uspořádání krajiny ÚP Záluží a Změnou č. 2 není měněna*

(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

- *vymezení ÚSES bylo zpřesněno na základě souhrnných pozemkových úprav a nad aktuální mapou KN, podmínky ochrany jsou zakotveny již v ÚP Záluží*

(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).

- *ÚP Záluží respektuje a podporuje zemědělskou i ekologickou funkcí krajiny, která není Změnou č. 2 dotčena*

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

(12) respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované.

- *umístění na rozvojové ose je respektováno a vyhodnoceno*

(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

- *Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému ve ZoUÚP schválenému omezenému rozsahu nemůže mít na prioritu vliv*

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

- *rozvoj rekreace je zakotven již v ÚP Záluží a jeho Změnou č. 2 není dotčen*

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

(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území, např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové zóny.
- *ve správním území obce se nenacházejí žádné krajinné, městské, vesnické ani archeologické památkové zóny*

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.
- *ve správním území obce se nenachází významné doklady industriálního vývoje, které by bylo vhodné chránit, ani Změnou č. 2 ÚP Záluží není tento bod dotčen.*

(27) 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. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor
- *ochrana hodnot krajiny je zajištěna již samotným ÚP Záluží a jeho Změnou č. 2 není tento bod dotčen*

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.
- *ÚP Záluží respektuje v maximální míře historické souvislosti v území, které nejsou Změnou č. 2 dotčeny*

Obec Záluží je součástí krajinného celku **Severočeské nížiny a pánve (13)**, jehož dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny (kapitola 6), zejména respektování zemědělství jako určujícího krajinného znaku a stabilizace venkovského osídlení, jsou v souladu s požadavky ZoUÚP Změnou č. 2 ÚP Záluží zohledněny a naplněny.

Již vlastní ÚP Záluží respektuje všechny stávající zemědělské areály a podporuje zemědělskou i ekologickou funkcí krajiny mj. doplněním krajinné zeleně a zpřesněním jednotlivých prvků ÚSES a dále návrhem ploch pro bydlení stabilizuje venkovské osídlení, Změnou č. 2 ÚP Záluží nejsou tyto kvality nijak narušeny.

Z kapitoly 7 „Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ byly podle ZoUÚP v rámci Změny č. 2 ÚP Záluží prověřeny skladebné části ÚSES NRBK.K10, RBC.1298 a RBK.623.

V řešeném území jsou vymezeny a umístěny jako funkční NRBK.K10 – Stříbrný roh - Polabský luh i RBC.1283 a RBC.1298. RBK.623 je v řešeném území vymezen a umístěn s tím, že jeho převážná část je klasifikována jako funkční, části navržené k založení se Změna č. 2 ÚP Záluží nedotýká stejně jako ostatních prvků

Z kapitoly 8 „Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy rozvoje sídelní struktury“ byla podle ZoUÚP v rámci Změny č. 2 ÚP Záluží prověřena koordinace skladebné části ÚSES NRBK.K10, RBC.1298 a RBK.623.

Již v ÚP Záluží jsou v řešeném území v koordinaci s navazujícími ÚP vymezeny a umístěny jako funkční NRBK.K10 – Stříbrný roh - Polabský luh i RBC.1283 a RBC.1298. RBK.623 je v vymezen a umístěn s tím, že jeho převážná část je klasifikována jako funkční, části navržené k založení – těchto ploch a koridorů se Změna č. 2 ÚP Záluží nedotýká stejně jako ostatních vymezených prvků ÚSES

Ve Zprávě o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období (1/2022 – 2/2025) obsahující zadání změny č. 2 ÚP Záluží jsou vyhodnoceny dopady ÚAP Ústeckého kraje a ORP Roudnice nad Labem, které byly aktualizovány k 31. 12. 2024 s tím, že z vyhodnocení aktualizovaných nadřazených ÚAP nevyplývají pro území žádné nové problémy k řešení.

Z hlediska širších vztahů nemá Změna č. 2 ÚP Záluží vzhledem ke svému omezenému rozsahu a lokalizaci navrhovaných zastavitelných ploch žádný dopad na koordinaci využívání území. Jednotlivé prvky NR a R ÚSES (NRBK.K10, RBC.11283) jsou podle příslušné nadřazené územně plánovací dokumentace v řešeném území zpřesněny a definovány jako funkční a jsou zapracovány již v ÚP Záluží bez konfliktu s nově navrženými zastavitelnými plochami Z.2-1, Z.2-3 a Z.2-4 stejně jako cyklostezky a cyklotrasy v řešeném území.

e) Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování a zadáním změny

Zastupitelstvo obce Záluží rozhodlo dne 12. 9 2023 usnesením č. 38 o pořízení Změny č. 2 ÚP Záluží, jejímž předmětem je převedení vybraných částí územního plánu na jednotný standard a dále v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 2 ÚP Záluží bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu. Následně byla vypracována „Zpráva o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období (1/2022 – 2/2025) obsahující zadání změny č. 2 ÚP Záluží“ (pořizovatel: ÚÚP MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Vít Franc, určený zastupitel: Miroslav Štemebera, únor 2025), kterou společně s rozhodnutím o podaných připomínkách schválilo dne 26. 6. 2025 na svém 15. zasedání Zastupitelstvo obce Záluží usnesením č. 88.

Při zpracování Změny č. 2 ÚP Záluží byly zohledněny úkoly pro územní plánování, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace v platném znění (viz kapitola b) a další) i územně analytické podklady, včetně rozboru udržitelného rozvoje území obce Záluží. Aktualizované limity využití území jsou součástí Koordinačního výkresu, kde je návrh rozvojových ploch s těmito limitami konfrontován a jsou stanoveny podmínky pro jejich respektování (podrobněji viz dále kapitola i). Vedle převedení ÚP Záluží na jednotný standard územně plánovací dokumentace (ÚPD), je pak předmětem Změny č. 2 aktualizace využití území a hranic zastavěného území a dále 4 lokality požadovaných změn na využití území – viz dále kapitola i).

Požadavky Zadání jsou návrhem Změny č. 2 ÚP Záluží i podle jednotlivých bodů dle pořizovatele splněny *(kurzívou*):

1) Změna č.2 územního plánu Záluží **nebude** na základě rozhodnutí obsahovat prvky regulačního plánu.
   - *Změna č.2 ÚP Záluží tyto prvky neobsahuje*
2) Ve změně č. 2 bude aktualizována hranice zastavěného území obce Záluží a podkladní mapy katastru nemovitostí dle podkladů pořizovatele, KN a stavebního úřadu.
   - *Změna č.2 ÚP Záluží je zpracována nad aktuální DKM a její součástí je aktualizace zastavěného území (viz výše, textová i grafická část)*
3) Změna č.2 ÚP Záluží bude zpracována v jednotném standardu. Důvodem je, že od 1.1.2023 vstoupila v platnost povinnost použít pro změny územních plánů datový model MMR „Standard vybraných částí územního plánu“.
   - *Změna č.2 ÚP Záluží je zpracována v JS ÚPD*

4) Stanovit podmínky pro využití pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
   - *oproti reklamovanému nesplnění tohoto bodu zhotovitel konstatuje, že podmínky pro využití ploch s RZV byly prověřeny a případně podle konkrétních požadavků doplněny. Ochrana krajinného rázu vyplývá přímo z příslušného zákona a není nutno ji doplňovat do jednotlivých ploch, společně je pak vyjádřena v kapitola e) „Návrh lokalizace všech ploch však jednoznačně vychází ze zásady zachování a ochrany krajinného rázu bez zásahů do chráněných prvků přírody.“*
5) Prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení minimální velikosti stavebních pozemků dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Rovněž stanovit maximální zastavitelnost pozemků u jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.
   - *oproti reklamovanému nesplnění tohoto bodu zhotovitel konstatuje, že u vymezených zastavitelných ploch je jejich zastavitelnost v kapitole f) stanovena, u ploch BI je dána 30 % zastavitelnosti a zachováním 60 % plochy zeleně na rostlém terénu, a to včetně minimální velikosti pozemku 800 m^2, u ploch BV zachováním 60 % plochy zeleně na rostlém terénu, a to včetně minimální velikosti pozemku 900 m^2, u ploch RZ nepřesáhne zastavěná plocha 8 % celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 40 m^2, u ploch OS ani PU pak nelze vzhledem k jejich definovaným účelům zastavitelnost reálně definovat*
6) Změna ÚP bude zpracována na základě aktuálních podkladů a údajů o území.
   - *Změna č.2 ÚP Záluží je zpracována na základě aktuálních podkladů a údajů o území, což je v textu uvedeno*
7) Zachovat, zajistit, případně umožnit logickou návaznost územního plánu na územní plány okolních obcí.
   - *návaznost na ÚP okolních obcí je zachována (zhotovitel je autorem ÚP Roudnice nad Labem, Bechlín i Račice), ÚP Dobříň byl zpracován teprve po nabytí účinnosti předmětné dokumentace a je tedy jeho povinností zkoordinovat návrh s tehdy již platným ÚP Záluží (mimochodem zde je chybně zařazen pozemek veslařského areálu do ploch zeleně, kterými je za oplocení a dovnitř areálu zaveden LBK!)*
8) Posilovat vazbu a napojení obce na město Roudnice nad Labem a obec Dobříň, jelikož se jedná o nejbližší poskytovatele té občanské vybavenosti, která v obci chybí. Zejména se jedná o mateřskou školu v Dobříni, která je pro obec nejbližší mateřskou školou.
   - *obecně formulovaný požadavek na „posílení vazeb“ nelze řešit bez konkrétního pokynu, jakým způsobem by toto mělo být navrženo – jedná se o Změnu ÚP, nikoli stanovení celkové koncepce, která musí být dána dle zákona územním plánem*
9) Prověřit všechny návrhy na pořízení změny územního plánu a podnět na změnu územně plánovací dokumentace. Případně návrhy a podnět aplikovat do územního plánu, či je na základě vyhodnocení upravit a aplikovat v upravené formě.
   - *byly prověřeny a zahrnuty do ÚP*
10) V souvislosti s podnětem na zastavitelnost pozemku 433/2 pro funkci bydlení prověřit rovněž i zastavitelnost pro funkci bydlení pozemku 421/1, případně prověřit jiné vhodné funkce, které by tento pozemek mohl v území plnit. V souvislosti s těmito případnými změnami zhodnotit tuto lokalitu i z hlediska případných dalších zastavitelných ploch pro bydlení, či zdali by se nemohlo jednat o jednu z hlavních rozvojových ploch pro bydlení v rámci obce.

- *oba jmenované pozemky jsou zahrnuty do zastavitelné plochy Z.2-4 pro bydlení venkovské (BV) jejíž součástí je i příslušné rozšíření přístupové komunikace (PU) na požadované parametry. Další rozvoj sídla v tomto západním směru nebyl požadován (jedná se o změnu, nikoli nový ÚP, kde lze koncepci měnit) a není ani žádoucí vzhledem k nekoncepčnímu a neefektivnímu prodlužování potřebné dopravní a technické vybavenosti.*

11) Stávající stavby budou vymezeny jako stav, tj. součást zastavěného území, a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Ve změně č. 2 bude rovněž prověřena případná aktualizace staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. těch části staveb, které již byly realizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb.

- *byly prověřeny a všechny legální stavby jsou zahrnuty do stabilizovaných ploch*

12) Prověřit zařazení pozemků do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
    - *bylo prověřeno beze změn*
13) Prověřit možnost změny zařazení stávajících objektů v plochách „RZ – Plochy rekreace - zahrádky," a prověřit jejich napojení na veřejný vodovod a kanalizaci. U těch, které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, je třeba zvážit změnu regulativu plochy, případně v odůvodněných případech změnu funkce plochy, na které se objekty nacházejí.
    - *nemůže být předmětem Změny ÚP – jedná se o zásadní koncepční úvahu a případnou změnu, kterou by muselo požadovat a konkretizovat zastupitelstvo*
14) Prověřit vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření v platném ÚP a v případě odůvodněné potřeby provést úpravy.
    - *byly prověřeny a platí v původním rozsahu s doplněním vyvolaným Změnou č. 2 ÚP Záluží*
15) Prověřit případnou potřebu pro posílení občanské vybavenosti. Navrhnout dostatek ploch pro rekreaci a trávení volného času se zaměřením zejména na mládež a starší generace. Z těchto důvodů rovněž prověřit potřebu a možnosti nových sportovišť, dětských hřišť apod.
    - *nemůže být předmětem Změny ÚP – jedná se o zásadní koncepční úvahu a případnou změnu, kterou by muselo požadovat a konkretizovat zastupitelstvo*
16) Provést úpravu případných nepřesností v platném ÚP.
    - *není specifikováno, jaké konkrétní nepřesnosti má pořizovatel na mysli – písařské chyby či nepřesnosti (např. v interpunkci apod.) byly podle možností odstraněny*
17) Prověřit zastavitelnou plochu Z3, určit o jaký typ plochy se jedná, vzhledem k tomu, že jsou aktuálně užívány jako zahrady stávajících budov. Rovněž případně zvážit možnosti napojení těchto pozemků na komunikační síť.
    - *předmětná plocha na základě dřívějšího zájmu byla zařazena do ploch zastavitelných (Z.3) s tím, že napojení celé lokality na dostupnou dopravní a technickou vybavenost je umožněno přes navazující plochu T.3 se stejným funkčním využitím (BV), plochy nejsou předmětem Změny č. 2, a proto se zde neodůvodňují*
18) Prověřit v obci situaci ohledně kanalizace a nedostatečné kapacity ČOV a případně navrhnout opatření v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje. Prověřit kapacitu ČOV a její případné navýšení je třeba i s ohledem na plán obce využít rozvojové plochy pro rodinné bydlení, které aktuální ÚP navrhuje.
    - *součástí rozhodující rozvojové plochy Z.1 je také plocha pro ČOV (TU), která má řešit pokrytí kapacit*
19) Prověřit a případně stanovit vhodnou etapizaci výstavby na vymezených zastavitelných plochách. Zejména s ohledem na nedostatečnou kapacitu kanalizace v

obci. Některé plochy případně podmínit navýšením kapacity ČOV či zbudováním kanalizační přípojky. Etapizací rovněž bude zaručen postupný a přirozený vývoj zastavěného území obce. Etapizace rovněž případně umožní navrhnutí většího množství zastavitelných ploch, jak dělá již aktuální ÚP, bez toho aby hrozil nekontrolovaný či nadměrný rozvoj obce.

- *podrobněji viz výše, etapizace nebyla nikdy požadována*

20) Zvážit potřebu vymezení územních rezerv.
    - *nebylo požadováno konkrétní vymezení žádné územní rezervy, není vymezena*
21) Prověřit možnosti pro minimalizaci hluku železniční trati **Praha–Děčín 090.** Prověření je třeba zejména v souvislosti s navrhovanou zastavitelnou plochou Z4. Prověření je třeba rovněž v souvislosti s návrhem na změnu pozemků 335/1, 335/10 a 335/9 na plochy bydlení či na plochy pro rekreaci se zastavitelností 60 m^2. Těmto plochám pak případně v souvislosti hlukem stanovit adekvátní podmínky.
    - *plocha Z.4 je v drtivé části převedena do ploch rekreace (RZ) jako plocha Z.2-2, pro kterou se ochrana proti hluku nestanovuje, zbytková plocha Z.4 je veřejným prostranstvím (PU) pro rozšíření stávající nevyhovující přístupové komunikace, pro kterou se opět ochrana proti hluku nestanovuje. Pro plochu Z.2, resp. Z.2-1, která je předmětem Změny č. 2, je stanovena podmínka zpracování územní studie pro obě plochy společně, která ochranu proti hluku v odpovídající podrobnosti vyřeší*
22) Umožnit realizaci a vytvářet podmínky pro protierozní opatření v krajině. Zejména se zaměřit na větrnou erozi, kterou je obec ohrožována a aktuální ÚP ji komplexně neřeší. Je proto třeba případně navrhnout vhodné plochy pro vznik větrolamu či větrolamů, zejména v oblasti mezi částmi obce Kozlovicemi a Záluží.
    - *využití územní studie krajiny je vyhodnoceno samostatně dále*
23) Chránit všechny remízky, meze a plochy lesa v jinak zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině.
    - *žádné remízky, meze ani plochy lesa nejsou návrhem Změny č. 2 ÚP Záluží navrhovány ani rušeny*
24) Chránit nejkvalitnější zemědělské půdy před jejich nepřiměřenými zábory pro nezemědělské využití a případně umožnit jejich správné obhospodařování.
    - *obecný požadavek vyplývá ze zákona o ochraně ZPF a je plně respektován (viz příslušné kapitoly), Změnou č. 2 ÚP Záluží není omezeno správné obhospodařování zemědělské půdy*
25) Prověřit oblast rozsáhlého ložiska štěrkopísků v území a postup těžby. Aktualizovat územní plán na základě případných nových poznatků o těžbě. Navrhnout opatření pro minimalizaci negativních dopadů těžby.
    - *těžba štěrkopísků byla podle dostupných informací aktuálně pozastavena, nicméně limity využití území (např. CHLÚ, DP) trvají a není třeba tedy měnit územním plánem navržená kompenzační opatření po těžbě*
26) Prověřit soulad územního plánu s aktualizací záplavového území i aktivní záplavové zóny Labe, pokud tato aktualizace vejde v platnost v průběhu pořizování změny územního plánu. V případě, že se tak stane, bude třeba vyhodnotit potřebu protipovodňových opatření a přizpůsobit územní plán povodňovým hrozbám.
    - *podle dostupných informací dosud nebyla tato data aktualizována (ad ÚAP: ZU_akt_zona_zu_P: 22.04.2025, ZU_Q100_P: 22.04.2025, ZU_povod_riziko_P: 14.06.2016), nejsou tedy zahrnuty v ÚAP, a proto nemůže být tento bod akceptován*
27) Zapracovat do změny územního plánu opatření navrhovaná v **územní studii krajiny SO ORP Roudnice nad Labem** vydané v roce 2018.
    - *využití územní studie krajiny je vyhodnoceno samostatně viz dále*

28) Prověřit komunikační skelet obce daný platným územním plánem. Posoudit dopravní řešení dle platného ÚP a v případě odůvodněné potřeby navrhnout změny.
- *v rámci zadání Změny č. 2 nebyly objednatelem uplatněny žádné konkrétní požadavky na úpravy stávajícího komunikačního skeletu obce, případné úpravy a doplnění jsou navrženy již v ÚP Záluží a jeho Změnou č. 2 také u navržených rozvojových ploch (Z.2-2, Z.2-3, Z.2-4, u Z.2-1 podmínka územní studie),*

29) Zlepšit prostupnost území navržením nových komunikací i s návazností na okolní obce. Prověřit možnosti obnovení zaniklých polních cest a rovněž navrhnout například doprovodnou zeleň cestám stávajícím.
- *jedná se o požadavek nad rámec možností Změny ÚP, kde by musely již v Zadání být jednoznačně specifikovány požadavky na tuto koncepční změnu dokonce s vazbou na sousední obce - změna koncepce pak může být v souladu s platnou legislativou řešena jedině novým ÚP*

30) Zvážit, zda by nebylo možné vyčlenit několik ploch pro zlepšení stavu přírodních biotopů.
- *dtto bod 29*

31) Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.
- *tato informace je v souladu s platnou legislativou součástí Koordinačního výkresu a textové části, Odůvodnění, kapitola i)*

32) V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachovat možnosti umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného.

- *umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území není ÚP Záluží ani jeho Změnou č. 2 vyloučeno, stejně tak v ÚP Záluží ani jeho Změně č. 2 nebyly a nejsou navrhovány žádné zastavitelné ani transformační plochy (obecný požadavek kopírovaný ve stanovisku bez ověření skutečností!)*

33) Uvést územní plán do souladu s dokumentem **Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe** (PpZPR), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 30 dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí čj. MZP/2022/610/172 dne 27. ledna 2022.
Funkční využití rozvojových ploch, transformačních ploch a územních rezerv je požadováno upravit tak, aby nebyla překročena míra přijatelného ohrožení. V tomto případě se jedná o plochu **Z1** (BI - bydlení individuální) vymezenou v platném ÚP, která zasahuje do stanoveného záplavového území Labe a jejíž navržené funkční využití překračuje míru přijatelného povodňového ohrožení.
Obecně nelze souhlasit s umísťováním rozvojových ploch do záplavových území, což je mimo jiné i v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (čl. 2.2. bod 26). **S ohledem na výše uvedené skutečnosti je požadováno plochu Z1 zmenšit tak, aby do stanoveného záplavového území nezasahovala, tj. zachovat pouze její jihovýchodní část.**
- *do Odůvodnění, kapitoly i) byla za stávající text k této problematice doplněna věta:* „Částečný zásah záplavového území (hypotetický zpětný rozliv?!) do této plochy lze řešit dílčím technickým protipovodňovým opatřením.“

34) Změna ÚP bude vydána v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: aktualizace k roku 2024, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí - č.j. MZP/2024/080/209, květen 2024 – částka 4.
- *pokud budou konkrétní úkoly z tohoto materiálu součástí ÚAP, bude tato problematika do ÚP Záluží doplněna v rozsahu odpovídajícím příslušné etapě ÚPD*

35) Zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb.
- *je zpracována k tomu oprávněnou osobou v souladu s výše uvedeným*

Dále je nutné nějak ve změně ÚP reflektovat nové zákony **č. 249/2025 Sb. a č. 23/2025 Sb.** Je potřeba ve změně územního plánu jasně říct, jak se k obnovitelným zdrojům ÚP staví a reflektovat to v jednotlivých kapitolách. Dá se to spojit se zapracováním návrhů v ÚSK, což je bod, který byl úplně vypuštěn.
- *požadavky ohledně OZE jsou zapracovány v kapitole f) u jednotlivých k tomu příslušných ploch s RZV*

Jedním z uplatněných požadavků pořizovatele (viz výše mj. bod 27) bylo: „Zapracovat do změny územního plánu opatření navrhovaná v územní studii krajiny SO ORP Roudnice nad Labem vydané v roce 2018.“ Zhotovitel tedy podrobně prověřil uvedenou studii a k jejím výstupům konstatuje pro využitelnost v ÚP Záluží následující (*vyhodnocení zhotovitele kurzívou*):

Katastrální území: Záluží u Roudnice nad Labem
Krajinný okrsek: Ok13 - Labský, Ok15 - Dobřiňský
Územní plán: Územní plán sídelního útvaru Záluži - Račice – Předonin, datum platnosti 1.6.1999, změny 7, Územní plán Záluží (schválen 28.4.2011, ještě nenabyl účinnosti *(opravdu?!)*
Pozemkové úpravy: Záluží u Roudnice nad Labem - jen JPU

Urbanizace, sídla, krajina
Vazba sídla a krajiny:
Problémy k řešení:
Negativní dominanty - zemědělské a výrobní areály: Pohledově exponované ZD před obcí. Ze severozápadní strany se zastavěného území dotýká záplavové území Q_{100}. V území je rozsáhlé ložisko štěrkopísků. Záměr na umístění fotovoltaické elektrárny.
Doporučená opatření:
Po ukončeni těžby nerostů provést rekultivaci vytěženého prostoru s cílem vybudování vodní plochy a navázáním na blízky sportovně rekreační areál Račice.
- je součástí již platného ÚP Záluží a Změnou č. 2 není měněn
Nový rekreační areál napojit cyklostezkami a pěšími trasami na vodácký a veslařský areál Račice, rekreačně využívané území kolem řeky Labe, národní kulturní památku Říp a kulturní a společenské cíle města Roudnice nad Labem.
- vše uvedené je již součástí platného ÚP Záluží (mimochodem i navazujícího ÚP Račice) a Změnou č. 2 není měněno
Nerealizovat záměr výstavby větrné fotovoltaické elektrárny
- nebylo a není navrženo ani v ÚP Záluží, ani jeho Změně č. 2
Území navazující na zastavěné části je doporučeno ozelenit.
- zcela obecná proklamace, nicméně v Zadání Změny č. 2 ÚP Záluží není definováno jak a konkrétně kde? Mimo jiné by aplikace požadavku vyvolala významné zábory ZPF nejvyšších tříd ochrany a dotkla se soukromých majetků, což nebylo požadavkem obce ani konkrétní součástí Zadání Změny č. 2 ÚP Záluží, schválené Zastupitelstvem obce, a tudíž by omezilo práva vlastníků pozemků bez možnosti jejich seznámení se s tímto faktem!

Krajinný ráz:
Problémy k řešení:
Bez významnějších problémů.
Doporučení pro opatření:
Chránit přírodní prvky podél řeky Labe.
- tyto jsou chráněny přímo příslušnými legislativními opatřeními i vlastním ÚP Záluží včetně jeho Změny č. 2

Vodní režim krajiny, retence vody v území, ohrožení povodněmi
Problémy k řešení:
Existence vodního útvaru s nedosaženým ekologickým stavem dobrý. Platí zde vysoké riziko vysychání drobných vodních toků. Výskyt oblasti s významným povodňovým rizikem. Pro vodní tok Labe bylo stanoveno záplavové území a aktivní zóna. Při průtoku Q_5 a Q_{20} se tok do zástavby nerozlévá. Při Q_{100} místně ohrožuje zástavbu v Kozlovicích.
- hranice záplavového území Q_{100} je v souladu s ÚAP územním plánem vymezená a respektovaná s výjimkou plochy Z.1, pro kterou je navrženo opatření
Doporučená opatření:
VN-016 a VN-017 v uzemním planu je navržena (!) nova vodní plocha jako rekultivace těžby štěrkopísků.
– pouze konstatování již provedeného opatření

Ohrožení erozí
Problémy k řešení:

Erozní ohrožení: Obec patři do NZO, z čehož plynou omezeni v zemědělském hospodařeni, přísnější pravidla pro hnojení a nakládání se statkovými hnojivy. Území obce je velmi malé, v obci nebyly identifikovány bloky orné půdy ohrožené vodní erozí v ploše. V obci **nebyla** identifikována ohrožená DSO.
Podle půdně-klimatických vlastností se v obci nacházejí převážně půdy silně ohrožené větrnou erozí, nicméně území je poměrně dobře kryté před větrem, otevřenější je prostor mezi Kozlovicemi a Zálužím.
Doporučená opatření:
Erozní ohrožení: Uzemní plán nenavrhuje konkrétní opatření proti vodní erozi, proti větrné erozi **jsou navrženy rozsáhlé plochy izolační zeleně(!)** kolem plánované vodní plochy na jihu a větrolam v Kozlovicich.
- *pozitivní konstatování již provedených opatření*
V rámci USK **nenavrhujeme opatření** proti vodní ani větrné erozi. Umístění větrolamu mezi sídly se zdá vhodné, stejně jako doplnění izolační zeleně v případě realizace vodní plochy**.**
- *pozitivní konstatování již provedených opatření*
Doplňujícím a účinným opatřením proti větrné erozi je výsev meziplodin, ponechávání strniště a posklizňových zbytků na erozně ohrožených půdách z důvodu ochrany svrchní vrstvy půdy. Specifikace jednotlivých typů opatření, stejně jako obecné zásady hospodaření šetrného k půdě a znečišťování vodních toků a nádrži, se nacházejí v hlavní zprávě, návrhy ve výkresech.
- *územní plán nemůže určovat způsob zemědělského hospodaření*

Ochrana přírody a biodiverzity
Problémy k řešení:
Stav přírodních hodnot v Záluží je mírně dobrý - koeficient ekologické stability je 0,53 tzn. území je ekologicky málo stabilní. Výměra přírodně hodnotných ploch je vyšší (27 % území obce), což je velmi pozitivní. Absence uzemni ochrany cennějších a kvalitnějších biotopů.
Doporučená opatření:
Doporučeni odpovídá skupině obcí s mírně dobrým stavem (alespoň jeden z parametrů KES a biotopy byly hodnocen za 1). Krajina patři k nejlesnatějším v SO ORP, což je velmi dobré z hlediska zadržování vody a může to být zúročeno i na poli ochrany druhů.
Obec má tedy relativní dostatek přírodních hodnot (přír. biotopy), ale jejich kvalita je obecně nízká (hodnoceni za 3 a 4). **Doporučujeme tedy uvážit, za by nebylo možné vyčlenit několik ploch pro zlepšení stavu přírodních biotopů** - v Hlavním výkrese jsou ve vrstvách ESP a ESL znázorněny plochy, kterým by prospělo zlepšení managementu, a dále je vyznačeno několik prvků jakými jsou např. aleje, které mohou být nově vytvořeny. Pro obec může být zajímavý koncept obecních lesů, tedy lesů, kde obec podporuje druhovou bohatost a zároveň využívá dřevo pro místní potřebu, například do obecni výtopny. Některé obce využívají obecni sady, může zde byt sbírka původních genofondů, výuková plocha a /nebo zároveň plocha pro rekreaci místních občanů.
- *územní plán nemůže určovat způsob zemědělského hospodaření, dtto lesů. Teoretická úvaha nad využitím obecních lesů a sadů je zcela mimo možnosti územního plánu, mimo jiné by aplikace uvedeného vyvolala významné zábory ZPF nejvyšších tříd ochrany a dotkla se soukromých majetků, což nebylo požadavkem obce ani konkrétní součástí Zadání Změny č. 2 ÚP Záluží, schválené Zastupitelstvem obce, a tudíž by omezilo práva vlastníků pozemků bez možnosti jejich seznámení se s tímto faktem! Pokud by konkrétní opatření byly součástí ÚAP, zapracujeme je do další změny*

Polní cesty – obecní polní cesty je velmi důležité zachovat, zachovat i jejich vlastnictví při KoPU, doporučujeme podél existujících doplnit vhodnou liniovou zeleň (př.stromořadí) pokud chybí, rozorané polní cesty je velmi důležité obnovit v nějaké formě, např. obnovit meze, či aspoň zatravnit; jsou významné i jako prvek umožňující průchod krajinou.

- doprovodná zeleň je nedílnou součástí ploch dopravních, veřejných prostranství i dalších funkčních ploch viz kapitola f), vyznačení či návrh liniové zeleně (stromořadí) je nad rámec podrobnosti ÚP, avšak v rámci vymezené plochy (PU) pro komunikace je tato výsadba realizovatelná beze změny ÚP

Větší ochrana biotopů: v plochách biotopů (viz vrstva Biotopy z PaR, zde je přehled všech ploch a výkres hodnot) nedoporučujeme stavět ani poškozovat, naopak lze jejich stav zlepšovat aspoň u vybraných ploch. Hodnotnější biotopy jsou vyznačeny ve vrstvě Kvalitní biotopy a v návrhu VKP.

- není předmětem ÚP

Územní systém ekologické stability

Problémy k řešení:

Z hlediska USK bez problémů.

Doporučená opatření:

Bez návrhů.

Lesnictví

Problémy k řešení:

Lesnatost je střední (26,4%). Lesy se nacházejí rovnoměrně po celém území obce.

Doporučená opatření:

V obci není potřeba lesnatost řešit.

Prostupnost krajiny

Problémy k řešení:

Na území obce se nachází bloky orné půdy, lesní porosty a vodní tok, které omezují prostupnost krajiny po komunikacích vhodných pro pěší a cyklisty do okolních obci.

Doporučená opatření:

Pro zlepšeni prostupnosti mezi sídly navrženo propojeni komunikacemi ve směru Brzánky (PRO- 057), Dobříň (PRO-058). V rámci realizace propojeni je doporučeno přednostně vycházet z umístění existujících parcel původních cest ve vlastnictví obce, případně jiných vlastníků.

- komunikační propojení sídel (motoristické, cyklistické i pěší) je již součástí ÚP Záluží a jeho Změnou č. 2 není negativně dotčeno

Rekreace a turistický ruch

Problémy k řešení:

Doporučená opatření:

Těžba nerostných surovin, sesuvná a poddolovaná území

Problémy k řešení: Ložisko NS Dobříň-Záluží zasahuje do aktivní zóny záplavového území a záplavového území Q_{100}. Okraje LNS jsou vymezeny v blízkosti zástavby.

Doporučená opatření: S ohledem na budoucí rozvoj obcí a pro prevenci negativních vlivů na životní prostředí (dopravní zátěž, hluk, riziko narušení vodních zdrojů) je případná těžba možná pouze v akceptovatelné vzdálenosti od zastavitelného území (min. 100-200 m). Avšak s ohledem na množství ložisek a uvedených omezeni doporučujeme směřovat další těžbu nerostných surovin do jiných ložisek.

- obecná hezká teze je zcela mimo rámec možností ÚP, neboť v souladu s platnou legislativou lokality a rozsah těžby i rekultivací neurčuje ÚP, ale stanovuje OBÚ

Brownfields v extravilánu, znečištění a kontaminace
Problémy k řešení:
Brownfields: Nejsou.
Znečištění a kontaminace: Nejsou zde zásadní problémy.
Imisní limit pro PM10 24h zde byl podle OZKO překročen za období 2014-2016 pouze v roce 2014.
Doporučená opatření:
Brownfields: Nejsou.

Znečištění a kontaminace: Imisní limit pro prachové částice již v posledních letech překročen nebyl (dle OZKO), i přesto je vhodné hospodařit zde tak, aby byla maximálně omezena větrná eroze a prašnost ze zemědělské činnosti.
- *územní plán nemůže určovat způsob zemědělského hospodaření*

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 2.4.2025 stanovisko č.j. KUUK/049021/2025, MURCE/15203/2025 k Návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Záluží podle § 45i, odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění:

„Návrh zadání změny č. 2 ÚP Záluží samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi **nebude mít významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje."

Zároveň stejný orgán podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů posoudil Návrh zadání změny č. 2 územního plánu Záluží s následujícím závěrem:
„Změnu č. 2 územního plánu Záluží **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí."

Na základě výše uvedeného Krajský úřad neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze tak prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů, a proto vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, není zpracováno.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivu Změny č. 2 ÚP Záluží na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území nebylo požadováno - viz předcházející kapitola f).

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5, zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na vydal k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Záluží obsahující pokyny pro zpracování změny č. 2 územního plánu Záluží samostatné stanovisko ze dne 2. 4. 2025, spisová značka KUUK/049021/2025/ZPZ/SEA, č.j. KUUK/049021/2025/ZPZ/Sik, s výsledkem „změnu č. 2 územního plánu Záluží“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh změny č. 2 územního plánu Záluží pro opakované veřejné projednání nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

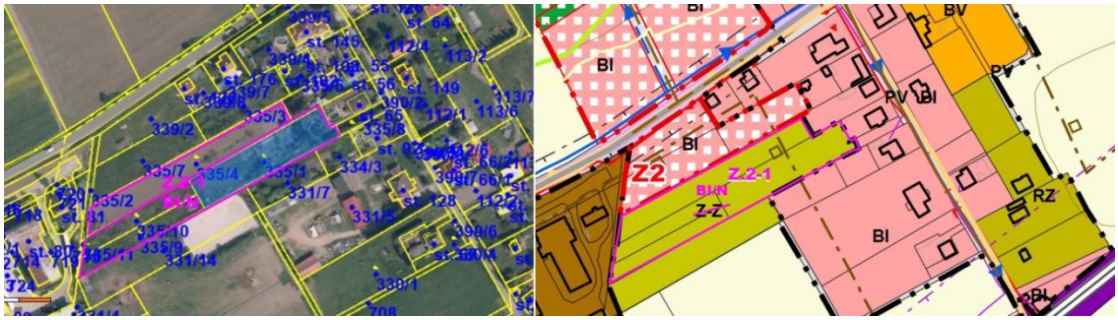
Na základě výše uvedeného Krajský úřad neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze tak prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

O pořízení Změny č. 2 ÚP Záluží rozhodlo dne 12. 9. 2023 Zastupitelstvo obce Záluží usnesením č. 38 s tím, že bude pořizována zkráceným postupem a jejím předmětem bude převedení vybraných částí územního plánu na jednotný standard a dále prověření 4 lokalit podle podaných žádosti vlastníků pozemků. Změna č. 2 ÚP Záluží je zpracována v souladu se „Zprávou o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období (1/2022 – 2/2025) obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží“ (pořizovatel: ÚÚP MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Vít Franc, určený zastupitel: Miroslav Štemebera, únor 2025), kterou společně s rozhodnutím o podaných připomínkách schválilo dne 26. 6. 2025 na svém 15. zasedání Zastupitelstvo obce Záluží.

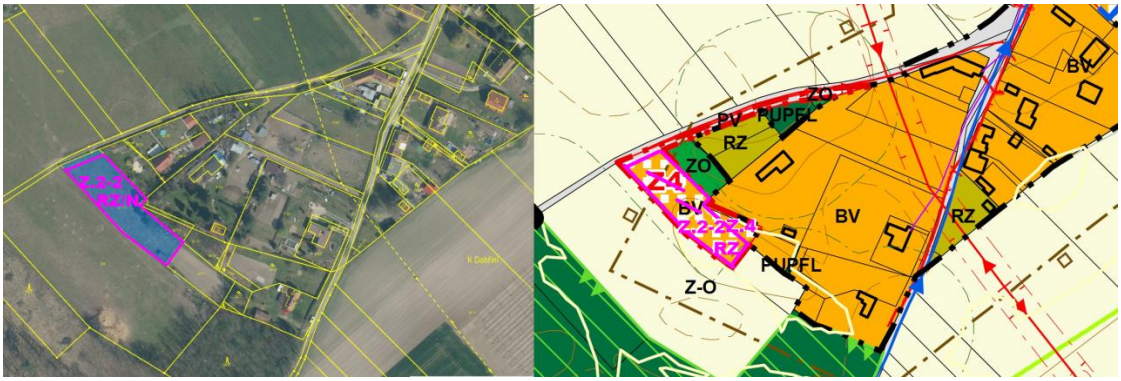
Zhotovitel prověřil a vyhodnotil požadované změny v rámci Doplňujících průzkumů a rozborů, kde byl záměr posouzen zejména z hlediska celkové urbanistické koncepce ÚP Záluží (ing. arch. Petr Vávra – Studio KAPA, nabytí účinnosti 5. 1. 2018), limit využití území a vazeb na sousední území i aktuální nadřazené ÚPD.

Z.2-1: požadavek na změnu funkčního využití na pozemku 335/1, 335/10 a 335/9 v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem z ploch zemědělských zahrad a sadů na plochy pro trvalé bydlení, anebo plochy pro rekreaci se zastavitelností 60 m^2.



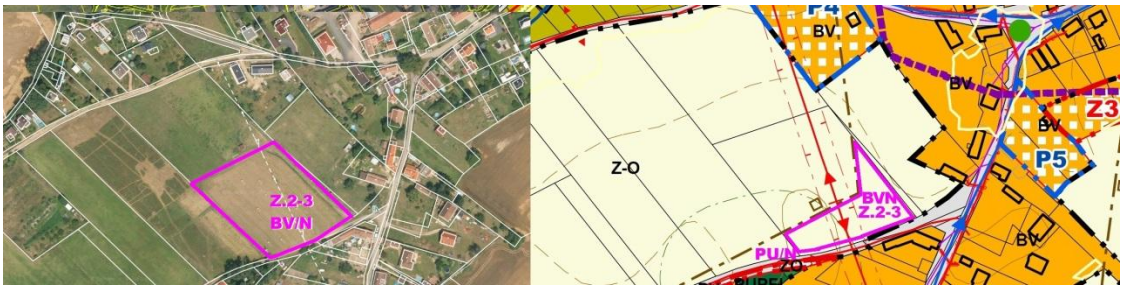
- požadované pozemky vč. p.č. 335/4 budou přičleněny k již navržené zastavitelné ploše Z.2 s funkcí bydlení individuální (BI) s tím, že celá takto vymezená lokalita je podmíněna zpracováním územní studie, kterou musí být vyřešeno napojení ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu

Z.2-2: požadavek na změnu funkčního využití na pozemku 547/12 v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem z ploch bydlení v rodinných domech - venkovské, lokalita Z.4 o celkové výměře 2060 m^2 na plochy pro rekreaci se zastavitelností 30 procent z rozlohy pozemku, tj. cca 700 m^2.



- na předmětném pozemku již dle místního šetření stojí stavby, z nichž větší dřevostavba o rozměrech cca 12x6 m.
- změna funkčního využití na plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) je navržena za podmínky respektování funkčních i prostorových požadavků na tento druh plochy (viz kapitola f), tj. mimo jiné velikostí zastavěné plochy rekreačních objektů či přístřešků (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené), která nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 40 m^2 s tím, že i v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba.

Z.2-3: požadavek na vymezení 1 stavební parcely pro výstavbu rodinného domu na ploše 10 arů tj. 1000m^2, přičemž stavební pozemek by měl sloužit pro blízkou rodinnou známou případně pro dceru. Pozemek p.č. 508/3 v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem je umístěn v osadě Kozlovice v plochách zemědělských orná půda.



- rozhodující část pozemku p.č. 508/3 je lokalizována ve vymezeném nevýhradním evidovaném ložisku nerostných surovin - pro případnou výstavbu 1 RD je vymezena dostatečná plocha bydlení venkovského (BV) mimo toto ložisko

s tím, že podmínkou jejího využití je respektování ochranného pásma venkovního vedení VN a rozšíření stávajícího z jihu přiléhajícího veřejného prostranství na 8,0 metru. Ostatní část pozemku zůstane jako součást obhospodařovatelného bloku orné půdy.

Z.2-4: požadavek na vymezení dalšího území pro bytovou zástavbu, jelikož vlastníci pozemků p.č.st. 139 a p.č. 433/2 mají zájem tyto pozemky využít pro bydlení
- aktuálně se jedná o pozemky s funkčním využitím rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) z jihu navazující na plochu bydlení (BI)



- po prověření požadavku je do zastavitelné plochy bydlení (BI) zahrnuta i transformační plocha původně označená jako P3 (pozemek p.č. 421/1), plynule navazující na stávající plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) – po vyhovění požadavku na vymezení plochy bydlení na pozemku p.č. 433/2 je pak pozemek p.č. 421/1 logicky přiřazen k této ploše bydlení, tj. mění se pouze jeho využití z RZ na BI bez nového záboru ZPF
- napojení na stávající dopravní a dostupnou technickou infrastrukturu je řešeno rozšířením stávající místní komunikace vedené po jižní straně plochy na požadované parametry (mj. šířka veřejného prostranství min. 8,0 metru)

Lokality Změny č. 2 ÚP Záluží jsou označeny jednak číslem Změny ÚP Záluží, tj. 2 (číslice před pomlčkou) a zároveň i pořadovým číslem lokality v rámci této změny (číslo za pomlčkou) a takto jsou zakresleny s identifikačním kódy Z.2-1, Z.2-2, Z.2-3, Z.2-4 a K.1 - 5 v grafické části Změny č. 2 ÚP Záluží, resp. jejího Odůvodnění.

Změnou č. 2 ÚP Záluží není měněna stávající urbanistická koncepce územního plánu ani celková koncepce návrhu občanského vybavení dle platného ÚP Záluží.

Změnou č. 2 ÚP Záluží nejsou narušeny ani měněny zásady dopravní obsluhy řešeného území dle platného územního plánu. Napojení zastavitelné plochy Z.2-1 pro bydlení individuální (BI) ze stávající silnice III/24050 musí být řešeno společně s dříve vymezenou plochou Z.2, což musí být prokázáno pro tyto plochy předepsanou územní studií, a to včetně napojení na stávající technickou infrastrukturu. Zastavitelné plochy Z.2-3 a Z.2-4 Pro realizaci zpevněných ploch budou použity povrchy, které umožní částečně zasáknutí a retenci vody.

Řešeným územím je vedena železniční trať Kralupy nad Vltavou – Lovosice, na které se připravuje stavba „Konverze na 25 kV, 50 Hz v úseku Kralupy nad Vltavou (mimo) – Dolní Žleb státní hranice“ s předpokládanou realizací v letech 2027 – 2029 bez dopadu na lokality Změny č. 2 ÚP Záluží.

Změnou č. 2 ÚP Záluží nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, veškeré koridory veřejných sítí jsou vedeny bez kolize s dotčenými pozemky. Lokalita Z.2-1 Změny č. 2 ÚP Záluží bude

napojena na potřebné stávající inženýrské sítě z přilehlé silice III/24050, ostatní plochy budou napojeny na existující sítě přípojkami, případně jejich prodloužením.

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

Řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) „Severočeská křída“, z čehož pro zastavěné území obce ani návrh Změny č. 2 ÚP Záluží žádné konkrétní požadavky nevyplývají.

Záplavové území vč. jeho aktivní zóny bylo aktualizováno dle ÚAP a doplněna hranice povodňového nebezpečí a hranice oblasti povodňových rizik (OsVPR) OHL_22 - Dolní Labe (úsek OHL_22_01 - státní hranice - Mělník)) viz Koordinační výkres ÚP Záluží. Změnou č. 2 ÚP Záluží vymezené zastavitelné plochy Z.2-2, Z.2-3 i Z.2-4 jsou lokalizovány ve stanoveném záplavovém území, a proto aby nebyla překročena míra přijatelného ohrožení, je pro jejich využití mj. stanovena podmínka, že zde nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry (podrobně viz kapitola f) ve vymezeném záplavovém území.

Uplatněný požadavek na zmenšení zastavitelné plochy Z.1 pro bydlení individuální (BI), která zasahuje do stanoveného záplavového území Labe a jejíž navržené funkční využití překračuje míru přijatelného povodňového ohrožení, však není předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží dle projednané a zastupitelstvem schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Záluží za uplynulé období (1/2022 – 2/2025) obsahující Zadání změny č. 2 ÚP Záluží. Částečný zásah záplavového území (hypotetický zpětný rozliv?!) do této plochy lze řešit dílčím technickým protipovodňovým opatřením.

V řešeném území se nevyskytují žádné nemovité kulturní památky ani památková zóna, jedná se sice o území s archeologickými nálezy (centrum Kozlovic – viz Koordinační výkres), která však nejsou Změnou č. 2 ÚP Záluží dotčena.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č. 2 ÚP Záluží žádné nové požadavky civilní ochrany oproti platnému ÚP Záluží ve smyslu ustanovení §20 vyhlášky č. 180/2002 Sb.

V řešeném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazený dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších přepisů.

Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování dále uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu

- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Změna č. 2 ÚP Záluží respektuje výše uvedené požadavky, zohledněné též v grafické části, Koordinační výkres č. 5, kde je pod legendou uvedena textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

V administrativním území obce Záluží je registrováno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Dobříň č. 00210001 výhradního ložiska Račice-Předonín 1 a 2 č. 300210001 těženého dobývacího prostoru Dobříň č. 70824, které je zakreselno v Koordinančím výkrese bez ovlivnění navrhovaných změn. Dále je zde vymezeno ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 3002101 Račice u Štětí - Dobříň, které je dle § 7 horního zákona sice součástí pozemků, resp. jejich částí v plochách Z.2-2 a Z.2-4, ke kterým byl vydán příslušným orgánem souhlas (viz Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 11. 3. 2025, č.j. MPO 29552/2025, MUR-CE/11565/2025 ze dne 12. 3. 2025, Vyjádření k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Záluží za období 01/2022-02/2025).

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

Změnou č. 2 ÚP Záluží nejsou řešeny žádné záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

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

Správní území obce Záluží (k.ú. Záluží včetně osady Kozlovice) není podle nadřazené ÚPD součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, nicméně vzhledem k blízkosti města Roudnice nad Labem jsou do území často směřovány požadavky na změny v území ve prospěch bydlení a rekreace.

Přestože velká část územním plánem vymezených zastavitelných ploch dosud vyčerpána nebyla (zastavitelné plochy Z.1, Z.2 a Z.3, částečně ani plocha transformační T.1, T.2), a to převážně z důvodů nutných podmiňujících investic do dopravní a technické infrastruktury, jsou podle žádostí vlastníků dotčených pozemků a schválené Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující Zadání Změny č. 2 ÚP Záluží navrženy 3 konkrétní plochy (Z.2-1, Z.2-3 a Z.2-4) pro bydlení a rozšíření stávajících komunikací (BI, BV, PU). U zastavitelné plochy Z.2-2 pro rekreaci (RZ) se nejedná o nový návrh, ale jen o změnu účelu využití z bydlení (BV) na rekreaci (RZ).

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

ÚP Záluží ani jeho Změna č. 2 neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

Změna č. 2 ÚP Záluží navrhuje na základě žádostí vlastníků dotčených pozemků a schválené Zprávy o uplatňování ÚP Záluží, obsahující Zadání Změny č. 2 ÚP Záluží 3 konkrétní plochy (Z.2-1, Z.2-3 a Z.2-4) pro bydlení a rozšíření stávajících komunikací (BI, BV, PU), které vyvolají zábor ZPF. U zastavitelné plochy Z.2-2 pro rekreaci (RZ) se nejedná o nový extenzivní návrh, ale jen o změnu účelu využití již dříve vymezené a vyhodnocené plochy Z.4 z ploch pro bydlení (BV) na plochu určenou k rekreaci (RZ) a tudíž se nejedná o zábor ZPF.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy. Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD je postižena půda BPEJ 1.21.10. následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu
1 – klimatický region T1 – teplý, suchý
Charakteristiky hlavních půdních jednotek
21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.
Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)
1 – mírný sklon (3-7º) se všesměrnou expozicí
Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)
0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Návrh Změny č. 2 územního plánu Záluží předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit dle Zadání změny č.2 ÚP Záluží. Zábor zemědělské půdy tvoří zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

Z.2-1: BI bydlení individuální
Z.2-3: BV bydlení venkovské
Z.2-4: BI bydlení individuální

U plochy Z.2-3 RZ rekreace – zahrádkové osady, se nejedná o nový zábor půdy ale pouze o změnu funkce využití, proto tato plocha není vyhodnocována. Celkový zábor zemědělské půdy činí 1,0786 ha, z toho je 0,27 ha (25 %) uvnitř zastavěného území sídel. Rozvoj obce Záluží dle návrhu změny územního plánu nepostihuje plochy s investicemi do půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy. Půdy uvažované návrhem Změny č. 2 územního plánu Záluží k rozvoji obce jsou půdy 4. třídy ochrany.

Při zpracování návrhu územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF v platném znění a

vyhlášky MŽP č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany v platném znění.

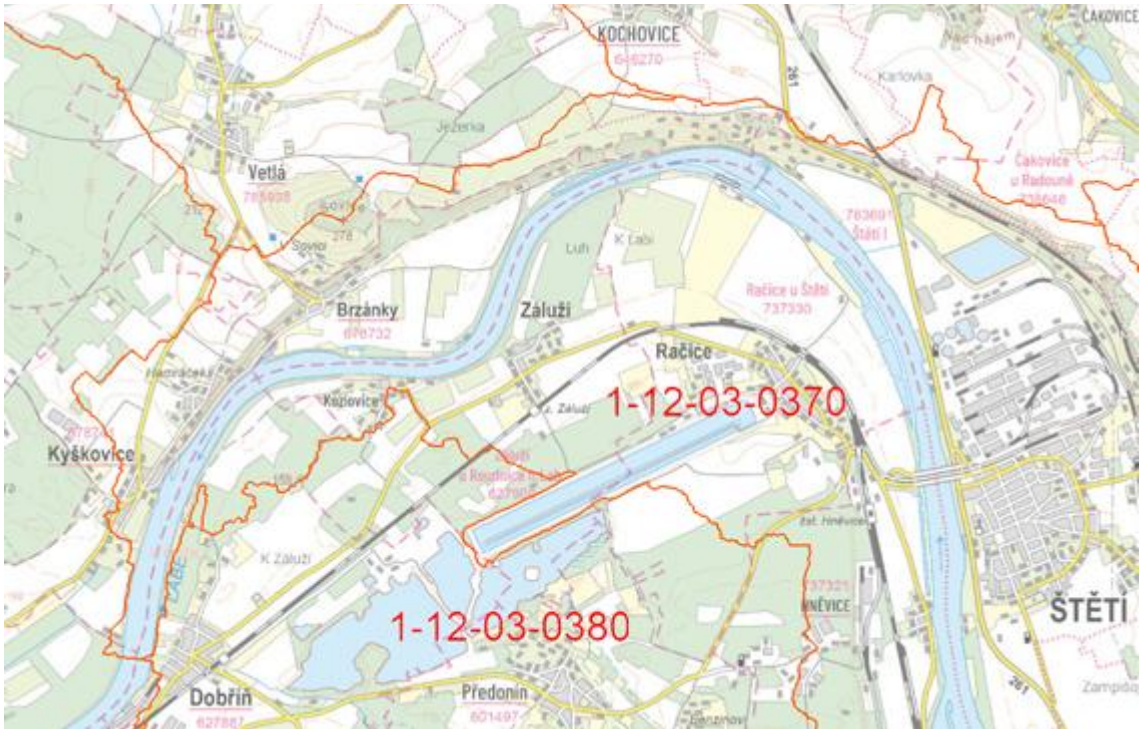
Změna č. 2 ÚP Záluží se nijak nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu.

Řešené území je součástí povodí třetího řádu 1-12-03 Labe od Vltavy po Ohři, a povodí 4. řádu 1-12-03-0370 a 1-12-03-0380 s hlavním tokem Labe

Zábory zemědělské půdy neovlivní hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Povodí v řešeném území



(zdroj:https://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=mp_heis_voda&TMPL=HVMAP_MAIN&IFRAME=0&lon=13.2897584&lat=49.6982447&scale=60480)

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části. Záborům jsou označeny v souladu s označením jednotlivých ploch dle návrhu ÚP.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru na které bude prov. rekult. na zem. p.	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci staveb k ochr. poz. před erozní čin. vody	Info. podle ustan. § 3 odst. 2 písm. g)
		[ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	[ha]				
Z.2-1	BI - Bydlení individuální	0,5828				0,5828						
Z.2-3	BV - Bydlení venkovské	0,2258				0,2258						
Z.2-4	BI - Bydlení individuální	0,2700				0,2700						

Celkem	Plochy bydlení	1,0786	0,0000	0,0000	0,0000	1,0786	0,0000	0,0000	-	-	-	-
Celkem	-	1,0786	0,0000	0,0000	0,0000	1,0786	0,0000	0,0000	-	-	-	-

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Obeslány byly:
23. SčVaK a.s., Přítkovská 1689, Teplice
24. GAS NET , Klíšská 96, Ústí nad Labem
25. Povodí Ohře, Bezručova Chomutov
26. ČEZ distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02
27. NET4GAS, s.r.o, Na hřebenech II 1718/8, Praha 4 - Nusle, 147 00

• **Správa železnic,** ze dne 14.3.2025, č.j. 18231/2025-SŽ-GŘ-O6, MURCE/12308/2025 ze dne 17.3.2025

Vyjádření ke zprávě o uplatňování a zadání změny č. 2 územního plánu Záluží

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je vedena železniční trať Kralupy nad Vltavou – Lovosice, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

Na železniční trati se bude připravovat stavba „Konverze na 25 kV, 50 Hz v úseku Kralupy nad Vltavou (mimo) – Dolní Žleb státní hranice“. Pro stavbu se bude zpracovávat záměr projektu a její realizace se předpokládá v letech 2027 – 2029.

V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí a požadavek zapracován do zprávy o uplatňování.

• **Povodí Ohře,** ze dne 8.4.2025, č.j. POH/11250/2025-2/032100, MURCE/16425/2025 ze dne 8.4.2025

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Záluží za období 1/2022 - 2/2025 obsahují návrh zadání změny č. 2

K Vašemu oznámení o zveřejnění Návrhu zprávy o uplatňování ÚP Záluží za období 1/2022 - 2/2025, včetně zadání Změny č. 2 ÚP, Vám sdělujeme následující podnět a připomínku k platnému ÚP, kterou by bylo dle našeho názoru vhodné v budoucnu, např. v rámci příštích změn ÚP vypořádat:

1. Jedním z koncepčních materiálů na celostátní úrovni, který musí být při rozvoji území uplatňován, je **Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe** (PpZPR),

který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 30 dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí čj. MZP/2022/610/172 dne 27. ledna 2022.

Řešené území se nachází v Oblasti s významným povodňovým rizikem (OsVPR) OHL_22 - Dolní Labe (úsek OHL_22_01 - státní hranice - Mělník).

Povodňové riziko vychází z map povodňového ohrožení a je uvedeno v seznamu limitů využití území. Informace, které lze z map povodňového ohrožení získat, jsou základním podkladem mimo jiné i pro

uplatnění povodňové prevence v územních plánech. Jedním z cílů v oblasti povodňové prevence je zabránění vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v riziku, a to v ÚPD obcí zejména **nevymezováním nových zastavitelných ploch, u kterých by byla překročena míra přijatelného ohrožení** (viz tab. 1), a zároveň návrhem změny využití ploch v souladu se zásadami pro tvorbu ÚPD.

Funkční využití rozvojových ploch, transformačních ploch a územních rezerv požadujeme upravit tak, aby nebyla překročena míra přijatelného ohrožení. V tomto případě se jedná o plochu **Z1** (BI - bydlení individuální) vymezenou v platném ÚP, která zasahuje do stanoveného záplavového území Labe a jejíž navržené funkční využití překračuje míru přijatelného povodňového ohrožení.

Obecně nelze souhlasit s umísťováním rozvojových ploch do záplavových území, což je mimo jiné i v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (čl. 2.2. bod 26).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti požadujeme plochu zmenšit tak, aby do stanoveného záplavového území nezasahovala, tj. zachovat pouze její jihovýchodní část.

Vyhodnocení: Stanovisko vzato na vědomí. Požadavky byly zapracovány do zprávy o uplatňování v rámci návrhu zadání změny č.2 územního plánu.

Protokol pro předaný balíček: DUP_542482_ZM2
file:///E:/Plocha/Z%C3%81LU%C5%BD%C3%8D%20%C3%9AP%20-%20ZM%C4%9ANA%20%C4%8D.2/N%C3%81VRH/DUP_542482_ZM2.html

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly:	Částečná (adresář DATA)
Zadaný druh dokumentu:	Územní plán (DUP)
Zadaný způsob projednání:	Změna
Zadaná etapa pořizování:	Nezadaná

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu:	Územní plán (DUP)
Pořadové číslo změny:	M2
Způsob projednání:	Změna
Etapa pořizování:	Nezjištěná
Kód obce:	542482
Formát vstupních údajů:	GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol:	Bez chyb, s varováními
Výsledek importu:	Bez importu do NGÚP
Začátek:	07.01.2026 10:21:43
Konec:	07.01.2026 10:26:29

o) Text územního plánu s vyznačením změn

V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č. 2 upravují. Červeně zvýrazněný text se Změnou č. 2 doplňuje, červeně zvýrazněný a přeškrtnutý text se Změnou č. 2 ruší:

IA. Textová část:

a) Vymezení zastavěného území.....str.49

b) Základní koncepce rozvoje území obce~~, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~.....str.49

~~c)~~ Urbanistická koncepce ~~včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~.....str.49

d) Koncepce veřejné infrastruktury ~~včetně podmínek pro její umísťování~~.....str.51

~~e)~~ Koncepce uspořádání krajiny ~~včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využtí, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin~~.....str.54

f) ~~Stanovení podmínek~~ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití ~~s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu~~.....str.55

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci~~, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~.....str.64

~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.65~~

h) ~~Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~ Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny byla-li stanovena.....str.65

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie~~, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~.....str.65

~~j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.65~~

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech ~~Použité zkratky, použité pojmy, vysvětlivky~~.....str.66

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu k 31. 7. 2017, Změnou č. 1 aktualizováno k 30. 4. 2023, Změnou č. 2 ÚP Záluží aktualizováno k 30. 11. 2025 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Záluží.

Hranice zastavěného území navazuje na v mapách katastru nemovitostí (KN) zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1. 9. 1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využité pozemky. Hranice vymezuje hlavní souvisle zastavěná území sídel Záluží a Kozlovice včetně umělého veslařského areálu a dále 4 samostatné dislokované části - samostatně stojící domek se zahradou za železničním přejezdem v Záluží, skupinu chat se zahradami a samostatnou chatu se zahradou u veslařského areálu v lokalitě Pomoklina a samostatnou chatu se zahradou v lese Na spáleném.

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

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

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

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

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

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

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

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

ZASTAVITELNÉ PLOCHY :

Z.1	**BI, OV, TI, PU**	plocha pro bydlení Záluží (14-20RD), čistírnu odpadních vod a komunikaci s podmínkou respektování ochranného pásma VN, silnice a lesa
Z.2	**BI**	plocha pro bydlení Záluží (3-4RD)s podmínkou respektování o.p. silnice a stávajícího zemědělského areálu
Z.3	**BV**	plocha pro bydlení Kozlovice střed (1-2RD)
Z.4	**~~BV~~ PU**	~~plocha pro bydlení Kozlovice západ (1-2RD)~~ rozšíření veřejného prostranství
Z.1-1	**O~~V~~-S**	plocha pro sport a rekreaci související s vodním tokem (marina) s podmínkou vyloučení zhoršení odtokových poměrů a negativního vlivu na provoz na vodní cestě a cyklostezce
Z.2-1	**BI**	plocha pro bydlení individuální (BI) s tím, že podmínkou je zpracování územní studie společně s plochou Z.2, která vyřeší napojení ploch na dopravní a technickou infrastrukturu
Z.2-2	**RZ**	plocha rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) s respektováním podmínek dle kapitoly f)
Z.2-3	**BV, PU**	plocha bydlení venkovského (BV) s podmínkou respektování ložiska nerostných surovin, ochranného pásma venkovního vedení VN a rozšíření stávajícího z jihu přiléhajícího veřejného prostranství na 8,0 metru
Z.2-4	**BI, PU**	plocha pro bydlení individuální (BI) s tím, že podmínkou je respektování ochranného pásma venkovního vedení VN a rozšíření stávajícího z jihu přiléhajícího veřejného prostranství na 8,0 metru

PLOCHY ~~PŘESTAVBY~~ TRANSFORMAČNÍ:

T.1	**BI, PU**	plocha pro bydlení Záluží východ (5-10RD) vč. komunikace s podmínkou respektování ochranného pásma VN
T.2	**BI**	plocha pro bydlení Záluží střed (2-3RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN
T.3	**RZ**	plocha pro rekreaci Kozlovice s podmínkou respektování ochranného pásma VN

~~T.4 BV plocha pro bydlení Kozlovice (1RD) s podmínkou respektování ochranného pásma VN~~

T.5 BV plocha pro bydlení Kozlovice jih (1-2RD)

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ:

K.1 MU.s ~~RN~~ plochy smíšené krajinné sportovní využití ~~rekreace na plochách přírodních (pláže a pobytové louky bez staveb)~~

K.2 ZO zeleň ochranná a izolační

K.3 WU, ZO plochy vodní a vodohospodářské, zeleň ochranná a izolační

K.4 ZO zeleň ochranná a izolační

K.5 ZO zeleň ochranná a izolační

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

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

d) Koncepce veřejné infrastruktury ~~včetně podmínek pro její umísťování~~

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

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

Doprava

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

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

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

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

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

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

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

Změnou č. 2 ÚP Záluží vymezená zastavitelná plocha Z.2-1 pro bydlení individuální (BI) je podmíněna zpracováním územní studie, kterou bude vyřešeno napojení na stávající silnici III/24050, u ploch Z.2-2 a Z.2-3 je podmínkou rozšíření přiléhajících ploch veřejného prostranství sloužících k jejich obsluze na 8,0 metru.

Vodní režim v území

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

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

Zásobování vodou

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

Doplněn je navrhovaný vodovodní řad určený k zásobování zastavitelné plochy Z.1 a navrhovaný řad tvořící nový okruh k zásobování ~~přestavbových~~ transformačních ploch T.1a T.2. V Kozlovicích budou vymezené zastavitelné a ~~přestavbové~~ transformační plochy zásobovány pitnou vodou napojením ze stávající vodovodní sítě.

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

Kanalizace

V návrhu je respektována stávající splašková kanalizační síť včetně čistírny odpadních vod (ČOV). Na stávající kanalizaci a ČOV budou napojeny vymezené zastavitelné a ~~přestavbové~~ transformační plochy. V grafické příloze územního plánu jsou zakresleny dvě navržené větve splaškové kanalizace - jedna pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.1 a druhá pro odvedení splaškových vod z ~~přestavbové~~ transformační plochy T.1.

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

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

Zásobování teplem

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

Zásobování elektrickou energií

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

Pro potřeby největší zastavitelné plochy Z.1 je navržena nová distribuční trafostanice TSN1, která bude napojena na stávající nadzemní vedení VN 22 kV, které přes plochu Z.1 prochází. Zástavba v ploše Z.1 bude stávající nadzemní vedení včetně jeho ochranného pásma respektovat.

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

Telekomunikace a radiokomunikace

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

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

Změnou č. 2 ÚP Záluží vymezené zastavitelné plochy Z.2-2 a Z.2-3 (Z.2-4?) budou napojeny přípojkami, resp. prodloužením řadů na stávající technickou infrastrukturu, plocha Z.2-1 pro bydlení individuální (BI) je podmíněna zpracováním územní studie, kterou bude toto napojení podrobněji vyřešeno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Předmětem Změny č. 2 ÚP Záluží je převod vybraných částí územního plánu na jednotný standard v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tj. mimo jiné se v celém textu mění názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich seřazení v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu takto :

ÚP	popis ploch	JS	popis ploch
BI	plochy bydlení v rodinných domech	BI	bydlení individuální
BV	plochy bydlení v rodinných domech venkovské	BV	bydlení venkovské
RZ	plochy rekreace – zahrádky	RZ	rekreace v zahrádkářských osadách
OV	plochy občanského vybavení - veřejná Infrastruktura	OV	občanské vybavení veřejné
OV-S	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
PV	plochy veřejných prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
Z-Z	plochy zemědělské – zahrady a sady	ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	plochy zeleně ochranné a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
DI-S	plochy dopravní infrastruktury silniční	DS	doprava silniční
DI-D	plochy dopraví infrastruktury drážní	DD	doprava drážní
TI	plochy technické infrastruktury	TU	technická infrastruktura všeobecná
VZ	plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba	VZ	výroba zemědělská a lesnická
V	plochy vodní a vodohospodářské	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
Z-O	plochy zemědělské – orná půda	AP	orná půda
Z-T	plochy zeměděl. – trvalé travní porosty	AL	trvalé travní porosty
Z-CH	plochy zemědělské – chmelnice	AT	trvalé kultury
PUPFL	plochy lesní	LU	lesní všeobecné
ZP	plochy přírodní	NU	přírodní všeobecné
RN	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru	MU	smíšené krajinné sportovní využití

~~plochy~~ bydlení individuální ~~v rodinných domech~~ (BI)

a) převažující účel využití
- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné
- rodinné domy
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 40 m^2, stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že takto vymezené činnosti neomezí hlavní účel využití, tj. individuální bydlení a že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené obytné ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí s obytným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny
- zastavitelnost pozemků max. 30%
- minimální velikost pozemků 800 m^2 přičemž musí být zachováno min. 60% vymezené plochy pro RD (stavebního pozemku) jako zeleň na rostlém povrchu
- ve stavebních prolukách v zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600 m^2
- v lokalitě Z.1 je podmínkou pro umístění vlastních RD dodržení ochranného pásma silnice III. třídy a lesa s tím, že omezení vzdálenosti od hrany lesa vyplývá z možného ohrožení pádem stromů z předmětných lesních pozemků.
- v lokalitě T.1,T.2 je podmínkou pro umístění RD dodržení ochranného pásma VN a ochranného pásma silnice
- v územním, resp. stavebním řízení v ploše Z.2 bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech, bude respektováno ochranné pásmo silnice

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy~~ bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské (BV)

a) převažující účel využití
- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí převážně pro vlastní řešené území

b) přípustné
- rodinné domy venkovského typu a místně tradičního charakteru s užitkovými zahradami, případně chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- rekreace individuální
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 200 m^2, stravovací a ubytovací zařízení s omezenou ubytovací kapacitou do 12 lůžek
- zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že takto vymezené činnosti neomezí hlavní účel využití, tj. individuální bydlení
- výška hlavního objektu nepřekročí 2,0 NP při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby
- minimální velikost pozemků 900 m^2 přičemž musí být zachováno min. 60% vymezené plochy pro RD (stavebního pozemku) jako zeleň na rostlém povrchu
- ve stavebních prolukách v zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m^2
- v lokalitě T.4 je podmínkou pro umístění RD dodržení ochranného pásma VN

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy~~ rekreace ~~- zahrádky~~ v zahrádkářských osadách (RZ)

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

b) přípustné
- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody

c) podmíněně přípustné
- přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- související dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- výměra zastavěné plochy rekreačních objektů či přístřešků (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 40 m^2.
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max. 3,0 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6,0 m, jedním podzemním podlažím do hloubky max.3,0 m
- v lokalitě T.3 je podmínkou pro umístění případné stavby dodržení ochranného pásma VN

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy~~ občanské~~ho~~ vybavení ~~-~~ veřejn~~éá infrastruktura~~ (OV)

a) převažující účel využití
- slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

b) přípustné
- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení, muzea, památníky
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že ubytovací kapacity mají přímou vazbu na konkrétní zařízení občanského vybavení a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy~~ občanské~~ho~~ vybavení ~~– tělovýchovná a sportovní zařízení~~ sport (O~~V~~S)

a) převažující účel využití
- umístění tělovýchovných a sportovních zařízení

b) přípustné
- venkovní hřiště s převažujícím travnatým povrchem
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- sportovní stadiony a hřiště
- účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
- sportovní a rehabilitační zařízení
- plochy, stavby a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem
- veřejné stravování a ubytování, maloobchod
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je jejich posouzení z hlediska ochrany krajinného rázu v konkrétních případech v samostatných řízeních před realizací staveb
- pro byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení je podmínkou, že mají přímou vazbu na konkrétní zařízení občanského vybavení a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
- v ploše Z.1-1 nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území a negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a cyklostezce, tzn. pro sport a rekreaci související s vodním tokem (marina) bude využita výhradně stávající stavba, ve vymezeném záplavovém území nebudou realizovány žádné nové stavby ani stabilní oplocení (případné oplocení bude řešeno výhradně formou tzv. lesnické oplocenky s velkými oky umožňujícími migraci zvířat) a v aktivní zóně nebude oplocení žádné, celková zastavitelnost plochy Z.1-1 (tj. zastavění hlavní stavbou vč. zpevněných ploch) nepřesáhne 40%, podlažnost vlastní stavby nepřesáhne 1NP a podkroví při celkové výšce hřebene max. 7,5 metru

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy~~ veřejn~~ých~~áých prostranství všeobecná (P~~V~~U)

a) převažující účel využití
- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné
- ulice, účelové komunikace, chodníky, návsi, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
- související zařízení technické infrastruktury
- parkoviště, odstavná stání

c) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy zemědělské – zahrady, sady (Z-Z)~~ zeleň zahradní a sadová (ZZ)
a) převažující účel využití
- slouží jako zahrady a sady pro pěstování ovoce, příp. zahradnictví

b) přípustné
- sady na pěstování ovoce, zahradnictví
- trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace

c) podmíněně přípustné
- stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
- přístřešky pro techniku

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- výměra zastavěné plochy účelových staveb či přístřešků (do které se započítávají zpevněné plochy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 40 m^2.
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

plochy zele~~ň~~ně ochrann~~á~~áé a izolační (ZO)
a) převažující účel využití
- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

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

c) podmíněně přípustné
- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch, zařízení pro hry

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

e) nepřípustné
- umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení ~~pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center~~ pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy dopravní infrastruktury~~ doprava **silniční (D~~I~~S)**

a) převažující účel využití
- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního a místního významu

b) přípustné
- silnice II. a III. třídy, místní komunikace I. a II. třídy a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- doprovodná a izolační zeleň
- odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
- čerpací stanice pohonných hmot
- související zařízení technické infrastruktury

c) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy dopravní infrastruktury~~ doprava **drážní (D~~I~~D)**

a) převažující účel využití
- plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy

b) přípustné
- plochy kolejišť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
- plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
- plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
- doprovodná a izolační zeleň
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

c) podmíněně přípustné
- odstavné a parkovací plochy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že odstavné a parkovací plochy mají přímou vazbu na drážní infrastrukturu a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu

d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy~~ **technick~~áé~~ infrastruktur~~ay~~ všeobecná (TU~~I~~)**

a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu

b) přípustné
- zařízení technické infrastruktury
- odstavné plochy a garáže

c) podmíněně přípustné
- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že ubytovací kapacity a zařízení výroby a služeb mají přímou vazbu na konkrétní technickou infrastrukturu a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov a výstavba (VVE)

~~plochy výroby a skladování –~~ výroba zemědělská a lesnická ~~výroba~~ (VZ)

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

b) přípustné
- veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
- sklady a skladové plochy
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- administrativa a správa
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
- zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro využití území dle odstavce c) je, že ubytovací kapacity a zařízení výroby a služeb mají přímou vazbu na konkrétní výrobní kapacity a neomezí využití předmětných ploch v jejich hlavním účelu
- min. 40% vymezené plochy musí být zachována jako zeleň na rostlém povrchu

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov a výstavba (VVE)

~~plochy~~ vodní a vodohospodářské všeobecné (~~VWU~~)

a) převažující účel využití
- slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich

b) přípustné
- vodní plochy a toky, účelové nádrže a ostatní vodní díla
- přemostění a lávky, stavidla a hráze
- zařízení pro závlahy, odvodnění nebo s protipovodňovou funkcí
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
- v záplavovém území preferovat trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- realizace nové vodní plochy je podmíněna ověřením jejího vlivu na mikroklima v daném území (studie)

d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy zemědělské –~~ **orná půda (~~Z-O~~ AP)**

a) převažující účel využití
- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

b) přípustné
- orná půda
- ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
- izolační a doprovodná zeleň
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
- účelové komunikace
- související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- změny kultury

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro změnu kultury je, že nedojde k ohrožení půd nejvyšší třídy ochrany v daném k.ú.

d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení ~~pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center~~ pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

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

a) převažující účel využití
- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

b) přípustné
- louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
- izolační a doprovodná zeleň
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
- související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace

c) podmíněně přípustné
- změny kultury

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro změnu kultury je, že nedojde k eroznímu ohrožení půd a snížení retenční schopnosti území vzhledem k zastavěnému území

d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení ~~pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center~~ pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy zemědělské – chmelnice (Z-CH)~~ **trvalé kultury (AT)**

a) převažující účel využití
- chmelnice

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

c) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení ~~pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center~~ pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy~~ lesní všeobecné (~~PUPFL~~ LU)

a) převažující účel využití
- slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa

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

c) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

~~plochy~~ přírodní všeobecné (~~ZP~~ NU)

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

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

c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení ~~pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV, rekreaci vč. hygienických zařízení, informačních a ekologických center~~ pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability (např. z louky na ornou půdu)

~~**plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**~~
smíšené krajinné sportovní využití (MU.s)

a) převažující účel využití
- plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území

b) přípustné
- trvalé travní porosty s nízkými dřevinami a extenzivní údržbou (např. pastva, občasná seč), sloužící jako plochy pro pobytovou rekreaci bez nároku na stavby a turistické aktivity (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky, přírodní koupaliště a pláže), vyjížďky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti
- lyžařské a sáňkařské tratě s nezbytným technickým vybavením

c) podmíněně přípustné
- altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)
- objekty šaten a sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení, kluby ap.) celkem do 100 m^2
- související dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- všechny objekty a zařízení uvedené v odstavci c) budou dočasného charakteru
- pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy
- výška objektů nepřekročí 1,5 NP

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby

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

V samostatném výkrese č. 2 ÚP Záluží jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s jejich identifikačními indexy :

Veřejně prospěšné stavby :

VT.D1 – místní komunikace - lokalita T.1 Záluží
VT.D2 – rozšíření místní komunikace - lokalita T.2 Záluží
VT.D3 – rozšíření místní komunikace - lokalita Z.4 Kozlovice
VT.D4 – rozšíření místní komunikace - lokalita Z.2-3 Kozlovice
VT.D5 – rozšíření místní komunikace - lokalita Z.2-4 Kozlovice
VT.V1 - vodovodní řad k zásobování zastavitelné plochy Z.1
VT.V2 - vodovodní řad k zásobování ~~přestavbových~~ transformačních ploch T.1 a T.2
VT.K1 - splašková kanalizační stoka k odkanalizování zastavitelné plochy Z.1
VT.K2 - splašková kanalizační stoka k odkanalizování ~~přestavbových~~ transformačních ploch T.1 a T.2
VT.E1 - distribuční trafostanice 22/0,4 kV k zásobování zastavitelné plochy Z.1 včetně připojení ze stávajícího nadzemního vedení

Veřejně prospěšná opatření:

VN.PPO1 – protipovodňové opatření přírodní
VU.1 – regionální biokoridor RBK.623 (část k vymezení)
VU.2 – propojovací lokální biokoridor LBK.f (část k vymezení)

~~h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

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

~~**D1** – plochy pro místní komunikaci - lokalita T.1 Záluží~~
~~pozemky p.č.: 104/7, 104/8, 104/9 (části), 105/4~~
~~**D2** – rozšíření místní komunikace - lokalita T.2 Záluží~~
~~pozemky p.č.: st.163, 109/3, 107/1 (části)~~
~~**D3** – rozšíření místní komunikace - lokalita Z.4 Kozlovice~~
~~pozemky p.č.: 547/12, 547/11, 547/9, 547/5, 502/1, 503/1, 516/4 (části)~~

h) ~~Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~ Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Již ve stanovisku k Zadání vyloučil příslušný dotčený orgán významný vliv ÚP Záluží i jeho Změny č. 2 na evropsky významné lokality či ptačí oblasti, neboť tyto se v zájmovém území nenacházejí, zároveň nepožadoval posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádná kompenzační opatření ~~ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona~~ podle zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou tedy navržena.

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

~~V ÚP Záluží nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.~~
Pro plochy Z.2 a Z.2-1 je podmínkou jejich využití zpracování územní studie (US.1), která v odpovídající podrobnosti vyřeší napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

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

~~Územní plán Záluží obsahuje celkem 18 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:~~
~~1) Výkres základního členění území……1 : 5.000~~
~~2) Hlavní výkres……1 : 5.000~~
~~3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací……1 : 5.000~~
~~4) Koordinační výkres……1 : 5.000~~

j) ~~Použité zkratky, použité pojmy, vysvětlivky~~ Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BPEJ bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČD České dráhy
ČKA Česká komora architektů
ČOV čistírna odpadních vod
ČSN česká státní norma
ČSOV čerpací stanice odpadních vod
DN vnitřní průměr potrubí
DP dobývací prostor
DSP dokumentace pro stavební povolení
DÚR dokumentace pro územní rozhodnutí
EVL evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
GIS geografický informační systém
CHLÚ chráněné ložiskové území
KN katastr nemovitostí
KPÚ komplexní pozemkové úpravy
LBC lokální biocentrum ÚSES
LBK lokální biokoridor ÚSES
MMR Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP Ministerstvo životního prostředí České republiky
NPÚ Národní památkový ústav
NRBK nadregionální biokoridor
OP ochranné pásmo
ORP obec s rozšířenou působností
PUPFL pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR Politika územního rozvoje České republiky
RBC regionální biocentrum
RD rodinný dům / rodinné domy
RBK regionální biokoridor
STL středotlaký plynovod
TI technická infrastruktura
TS transformační stanice
ÚAP územně analytické podklady
ÚP územní plán
ÚPD územně plánovací dokumentace
VKP významný krajinný prvek
VN vysoké napětí
VPO veřejně prospěšné opatření
VPS veřejně prospěšná stavba
VRT vysokorychlostní trať
VTL vysokotlaký plynovod
ZPF zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje