



ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ZÁLEZLY BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČESKÉ REPUBLIKY Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly
Datum nabytí účinnosti: 24. 9. 2024	
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Magda Pejšová, MPA, starostka obce Dolní Zálezly
Otisk úředního razítka:	

## ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ZÁLEZLY

POŘIZOVATEL	<b>Obecní úřad Dolní Zálezly</b>	DATUM
OBJEDNATEL	<b>Obec Dolní Zálezly</b>	<b>V/2024</b>
ZHOTOVITEL	<b>ŽALUDA, projektová kancelář</b> Ing. Eduard Žaluda, RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D., Ing. arch Alena Švandlíková, Ing. arch. Rostislav Aubrecht, Mgr. Michal Bobr	PARE

**TEXTOVÁ ČÁST**

**POŘIZOVATEL****Obecní úřad Dolní Zálezly**

Mírové náměstí 8  
403 01 Dolní Zálezly

Obecní úřad Dolní Zálezly vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, prostřednictvím Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D., osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 tohoto zákona.

**OBJEDNATEL****Obec Dolní Zálezly**

Mírové náměstí 8  
403 01 Dolní Zálezly

**PROJEKTANT****Ing. Eduard Žaluda**

(č. autorizace: 4077)

**ZHOTOVITEL****ŽALUDA, projektová kancelář**

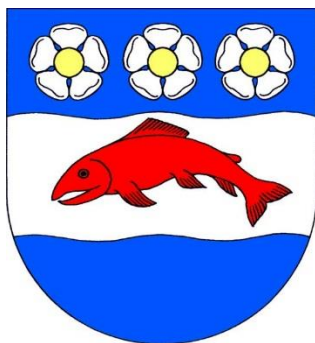
Železná, 493/20, 110 00 Praha 1  
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5  
tel.: 737 149 299  
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Ing. Eduard Žaluda  
RNDr. Ing. Miroslav Vrtilška, Ph.D.  
Ing. arch. Alena Švandelíková  
Ing. arch. Rostislav Aubrecht  
Mgr. Michal Bobr

**DATUM ZPRACOVÁNÍ**

květen 2024



# ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ZÁLEZLY

## 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 24. 8. 2023.

Pozn.: Hranice zastavěného území je zakreslena ve všech výkresech grafické části územního plánu.

## 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 Vymezení řešeného území

(2) Řešeným územím je správní území obce Dolní Zálezly, tvořené jedním katastrálním územím Dolní Zálezly (630365). Obec se nachází v Ústeckém kraji, v okrese Ústí nad Labem a spadá pod správu ORP Ústí nad Labem.

Pozn.: Hranice řešeného území je zakreslena ve všech výkresech grafické části územního plánu.

### 2.2 Konceptce rozvoje území obce

(3) Prioritami konceptce rozvoje území obce jsou:

- a zohlednit polohu obce v rozvojové oblasti republikového významu OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem;
- b zohlednit výjimečné přírodní hodnoty a limity území (náročná morfologie terénu vč. sesuvných území, umístění obce v CHKO České Středohoří a v soustavě NATURA 2000)
- c rozvíjet obec jako malé obytně rekreační sídlo v suburbánní zóně Ústí nad Labem;
- d volnou krajinu chránit před zastavěním a prioritně využívat pro rozvoj zastavěné území a zastavitelné plochy, nevytvářet nová sídla ve volné krajině;
- e v zastavitelných plochách respektovat charakteristické uspořádání stávající zástavby v území;
- f integrovat vzájemně se nerušící funkce a usilovat o maximální variabilitu využití území;
- g podporovat rozvoj základní občanské vybavenosti v obci;
- h podporovat malé a střední podnikání;
- i doplnit a kvalitativně rozvíjet stávající složky veřejné infrastruktury;
- j posilovat vazby obce na centra s vyšší občanskou vybaveností;
- k podporovat realizaci protipovodňových a revitalizačních opatření v krajině;
- l chránit a respektovat lesozemědělský charakter krajiny a posilovat její ekologicko-stabilizační, rekreační a estetickou funkci.

### 2.3 Konceptce ochrany a rozvoje hodnot území

#### 2.3.1 Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

(4) Územní plán stanovuje v řešeném území ochranu následujících hodnot:

- a poloha území obce na úbočí prudkého jižního svahu údolí Labe
- b historické jádro sídla Dolní Zálezly v okolí Mírového náměstí;
- c historická pravidelně uspořádaná zástavba podél ulice Dlážďená;
- d nemovitě kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR;
- e evidované válečné hroby;
- f území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR;
- g památky místního významu, které nejsou registrované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR: - historické vodní jímky v rámci prameniště Dolní Zálezly, zájezdní hostinec (dům č.p. 1), průmyslový vodovod Dolní Zálezly – Ledvice (č.p. 166), kaple sv. Anny a zvonička na Mírovém náměstí; historicky významné stavby evidované v ÚAP;
- h zahrádkové osady;
- i historicky utvářená síť veřejných prostranství v sídlech i v krajině;
- j krajina s prvky antropogenní činnosti (meze a ovocné sady, agrární valy, stabilizace terénu podél komunikací)

(5) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:

- a důsledně chránit kulturní hodnoty stanovené dle platných právních předpisů;
- b respektovat urbanistickou strukturu sídel a při umísťování staveb vycházet z existujícího prostorového uspořádání sídel, přednostně navazovat na stávající zástavbu a respektovat její stávající charakter;
- c respektovat historicky vytvořené vazby v sídle, mezi sídly, v krajině a mezi sídly a krajinou; v tomto smyslu chránit stávající cestní síť v krajině mezi sídly, zejména zachovat komunikační spojení se sídly Moravany a Chvalov

### 2.3.2 Přírodní hodnoty a zdroje

**(6) Územním plánem je stanovena ochrana následujících hodnot:**

- a skladebné části ÚSES (včetně doplňkových opatření ÚSES);
- b prvky soustavy Natura 2000 v řešeném území – EVL Porta Bohemica;
- c významné krajinné prvky ze zákona i registrované;
- d významné plochy zeleně mimo zastavěné území, ovocné sady, břehové porosty, vzrostlé solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině;
- e vodní toky a plochy – ekostabilizační a vodohospodářské plochy;
- f plochy v nezastavěném území, vymezené v územním plánu jako plochy přírodní všeobecné (NU) a plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní, přírodní priority, lesnictví extenzivní (MU.zpl)

**(7) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:**

- a důsledně chránit nejcennější přírodní lokality NATURA 2000 Porta Bohemica a umožnit v nich pouze rozvoj přírodních funkcí s odůvodněnými výjimkami;
- b realizovat opatření zvyšující funkčnost a vzájemnou propojenost skladebných částí ÚSES;
- c podporovat intervence zvyšující retenční schopnost krajiny;
- d chránit stávající a podporovat zakládání nových, resp. obnovování původních ovocných sadů, izolační zeleně, skupinových porostů i solitérních stromů apod.;
- e podporovat realizaci revitalizačních, retenčních a ekologicko-stabilizačních opatření na vodních tocích i ve vazbě na ně;
- f chránit přístupy k Labi pro rozvoj rekreačních aktivit s ohledem na unikátnost biotopu Labe (NATURA 2000);
- g chránit volnou krajinu (nezastavěné území) před zastavěním, přednostně pro výstavbu využívat rezervy v zastavěném území a zastavitelné plochy;
- h podporovat specifické funkce kulturní krajiny – sadařství.

### 2.3.3 Hodnoty civilizační a technické

**(8) Územním plánem je stanovena ochrana následujících hodnot:**

- a systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- b cestní síť v krajině;
- c občanské vybavení veřejného charakteru a veřejná prostranství s významem míst kulturního a společenského, resp. sportovního dění ve městě;
- d stabilizované plochy výroby s potenciálem rozvoje, resp. obnovy ekonomických aktivit;
- e vodohospodářské stavby a opatření v krajině.

**(9) Při rozhodování o změnách je žádoucí:**

- a chránit a účelně rozvíjet systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- b chránit stabilizované plochy občanského vybavení ve struktuře sídla a dále podporovat přirozenou integraci objektů a zařízení občanského vybavení v plochách smíšených obytných;
- c soustředit rozvoj přednostně v dosahu provozovaných systémů veřejné infrastruktury;
- d chránit veřejná prostranství před zastavěním.

## **3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### 3.1 Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury

**(10) Prioritami urbanistické koncepce jsou:**

- a zachovat stávající uspořádání sídelní struktury založené na jediném hlavním sídle Dolní Zálezly, urbanistický rozvoj obytného území koncentrovat v přímé vazbě na toto sídlo;
- b nevytvářet nová sídla a izolované plochy obytné zástavby v krajině;
- c nové zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení vymezovat výhradně ve vazbě na zastavěné území a postupně jej doplňovat ve smyslu dotváření kompaktního útvaru sídla;
- d podporovat polyfunkční využívání území (integrace vzájemně se nerušících funkcí);
- e při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající charakter a strukturu zástavby, geomorfologii, založené urbanistické struktury zástavby a chránit historicky dochované jádro sídla;
- f při umísťování staveb dbát na to, aby bylo zajištěno hospodárné využití zastavěného území a zastavitelných ploch, vymezovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu; v zastavitelných plochách (zejména bydlení a plochách smíšených obytných) vymezovat dostatečné plochy veřejných prostranství zajišťujících prostupnost nové zástavby a dostupnost jednotlivých pozemků s cílem efektivně využívat zastavitelné plochy

- g podporovat komplexní rozvoj veřejné infrastruktury;
- h chránit plochy občanského vybavení, kvalitativně je rozvíjet a přednostně využívat pro zařízení sloužící obyvatelům obce; dále podporovat rozvoj vybavenosti zejména v plochách *smíšených obytných - venkovských (SV)* jako integrální součást urbanizovaného obytného území s nabídkou lokálních služeb a vybavenosti;
- i nerušící výrobní aktivity přednostně směřovat do stávajících ploch smíšených obytných v jižní části území podél železniční trati;
- j zachovat a dále rozvíjet fyzickou prostupnost urbanizovaného území, posilovat vazby mezi sídlem a krajinou, rozvíjet cestní síť směrem do krajiny.

**(11) Urbanistická kompozice je založena na základních požadavcích na prostorové uspořádání území a dále na těchto principech:**

- a zachovat a rozvíjet stávající charakter a strukturu zástavby, při nové výstavbě navazovat na okolní strukturu a rámcově dodržovat dosavadní urbanistické principy utváření sídel;
- b při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající charakter a strukturu zástavby, geomorfologii, založené urbanistické struktury zástavby a chránit historicky dochovaná jádra sídel;
- c respektovat převažující vlastnosti existující zástavby (velikost, tvar a orientace stavebního pozemku, měřítko staveb, odstup objektů od uliční čáry, tvary střech atd.);
- d při nové výstavbě dbát na ochranu, zachování a rozvoj kvalitních veřejných prostranství (uliční sítě a pěších propojení), které utvářejí základní urbanistickou matici sídla (ve smíšeném obytném jádru sídla rozvíjet zejména kompaktní hranu zástavby podél veřejných prostranství);
- e při rozvoji zástavby vždy eliminovat vytváření slepých ulic, veřejně neprostupných území (vyjma areálové struktury zástavby), dbát na zachování a umožnění alespoň pěší prostupnosti ze sídel do volné krajiny;
- f zachovat stávající výškové hladiny zástavby a chránit stavební dominanty obce;
- g zachovat a rozvíjet lokální centrum, klást důraz na kvalitu veřejných prostranství a přednostně zde koncentrovat občanské vybavení;
- h vyjma záměrů na rozvoj občanského vybavení veřejného charakteru vyloučit výstavbu staveb výrazně se odchylojících od místně a typově obvyklého prostorového řešení.

### 3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

**(12) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje v rámci urbanizovaného území následující plochy s rozdílným způsobem využití:**

- a Bydlení venkovské (BV)
- b Rekreace individuální (RI)
- c Rekreace – zahrádkářské osady (RZ.1, RZ.2)
- d Občanské vybavení veřejné (OV)
- e Občanské vybavení komerční (OK)
- f Občanské vybavení - sport (OS)
- g Občanské vybavení - hřbitovy (OH)
- h Plochy smíšené obytné venkovské (SV.1 – kompaktní zástavba, SV.2 – volná zástavba)
- i Doprava silniční (DS)
- j Doprava drážní (DD)
- k Technická infrastruktura všeobecná (TU)
- l Veřejná prostranství všeobecná (PU)
- m Zeleň sídelní ostatní (ZS)
- n Zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- o Zeleň ochranná a izolační (ZO)
- p Ploch vodní a vodních toků (WT)
- q Plochy přírodní všeobecné (NU)
- r Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní, přírodní priority, lesnictví extenzivní (MU.zpl)

Pozn.: Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkresu 2 Hlavní výkres.

### 3.3 Vymezení systému sídelní zeleně

**(13) V Územním plánu Dolní Zálezly je systém sídelní zeleně tvořen:**

- a veřejnou zelení v plochách (ZS);
- b zelení veřejně přístupnou – zahrnutou do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména do veřejných prostranství (PU) a do ploch občanského vybavení (OV, OK, OS, OH);
- c zelení soukromou ve formě zahrad a sadů (ZZ)
- d zelení zahrnutou do ploch určených pro bydlení (SV, BV)
- e zelení v plochách rekreace (RI, RZ);
- f zelení v plochách dopravní infrastruktury (DS, DD);
- g zelení ochrannou a izolační v plochách (ZO).

**(14) Koncepce systému sídelní zeleně stanovuje následující zásady:**

- a na plochách zeleně umísťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, zejména doplňkové stavby, mobiliář pro využívání zeleně ke každodenní rekreaci obyvatel, případně stavby a zařízení technické infrastruktury;
- b neredukovat plochy zeleně veřejně přístupné (zejména plochy ZS);
- c plochy zeleně vymezovat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v zastavitelných plochách bydlení (BV, SV) v podobě zeleně veřejně přístupné jako nedílné součásti veřejných prostranství.

**3.4 Vymezení zastavitelných ploch****(15) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Dolní Zálezly následující zastavitelné plochy a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:**

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
Z.1	bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	maximální počet stavebních parcel: 7	2,71
Z.2	bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	maximální počet stavebních parcel: 3	0,62
Z.3	veřejná prostranství (PU)	-	0,2
Z.4	bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	respektovat navržené řešení zpracované ÚS „U Skleníků“ (KOTIŠ – ARCHITEKT; schváleno 31. 7. 2017)	1,17
Z.5	veřejná prostranství (PU)	zpracování územní studie US.2	0,14
Z.6	bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	vydání regulačního plánu RP.1 maximální počet stavebních parcel: 7	1,32
Z.7	smíšené obytné – venkovské – volná zástavba (SV.2)	prokázání splnění hygienických limitů – nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i vnějších prostorech staveb a venkovních prostorech	0,23
Z.8	bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	zpracování územní studie US.1 maximální počet stavebních parcel: 3	0,4
Z.9	technická infrastruktura (TU)	-	0,05
Z.10	zeleň – soukromá a vyhrazená (ZZ)	zpracování územní studie US.1	4,58
Z.11	zeleň – soukromá a vyhrazená (ZZ)	-	0,56
Z.12	rekreace – zahrádkářské osady (RZ.2)	-	0,26

Pozn.: Zastavitelné plochy jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkrese 2 Hlavní výkres

**3.5 Vymezení ploch přestavby****(16) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Dolní Zálezly následující plochy přestavby a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování.**

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
P.1	smíšené obytné – venkovské – kompaktní zástavba (SV.1)	zpracování územní studie US.2 maximální počet stavebních parcel: 10	1,35
P.2	smíšené obytné – venkovské – kompaktní zástavba (SV.1)	zpracování územní studie US.2 maximální počet stavebních parcel: 3	0,31

Pozn.: Plochy přestavby jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkrese 2 Hlavní výkres

**3.6 Vymezení koridorů****(17) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí rozvoje území a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Dolní Zálezly následující koridory a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:**

ozn.	popis	podmínky pro rozhodování
CNU.KD1	koridor dopravní infrastruktury – silniční; zkapacitnění komunikace v ulici Moravská pro zajištění bezpečného manipulačního prostoru a	-

	průjezdu vozů IZS	
CNU.KD2	koridor dopravní infrastruktury – silniční; zkapacitnění místní komunikace na p. č. 1175 s vyústěním do ulice Jahodová pro zajištění kapacitní dopravní obslužnosti zastavitelných ploch Z.2, Z.4 a Z.11	-

Pozn.: Koridory jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkrese 2 Hlavní výkres.

#### **4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

##### **4.1 Občanské vybavení**

**(18) Koncepte veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně následující zásady využívání:**

**a Občanské vybavení veřejné (OV)**

- i. chránit plochy veřejného občanského vybavení ve struktuře obce a využívat je přednostně pro veřejné účely;
- ii. případné využívání ploch pro jiné účely musí být v souladu s veřejným zájmem a nesmí významně omezit hlavní využití.

**b Občanské vybavení komerční (OK)**

- i. umisťovat stavby a zařízení komerčního občanského vybavení v dosahu veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické;
- ii. jako podmínku pro realizaci staveb a zařízení komerčního občanského vybavení realizovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu.

**c Občanské vybavení - sport (OS)**

- i. umisťovat stavby a zařízení sportovního občanského vybavení přednostně v návaznosti na ostatní veřejnou infrastrukturu;
- ii. při realizaci staveb a zařízení sportovního občanského vybavení zároveň vymežit kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu;
- iii. venkovní sportovní plochy realizovat v příznivém prostředí, zejména s ohledem na hygienické limity využití území;
- iv. v plochách podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch.

**d Občanské vybavení - hřbitovy (OH)**

- i. chránit areál hromadného hrobu a pietního místa jako významnou kulturní hodnotu a složku sídelní (veřejné) zeleně;
- ii. chránit architektonicky cenné objekty i drobnou sakrální architekturu, jež jsou součástí hřbitova.

**(19) Další obecné podmínky stanovené v rámci koncepte občanského vybavení:**

- a plochy občanského vybavení mohou být v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných (SV) a ploch bydlení (BV).

##### **4.2 Veřejná prostranství**

**(20) Koncepte veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ni následující zásady využívání:**

**a Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

- i. na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- ii. zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
- iii. upřednostnit v plochách veřejných prostranství bezbariérová řešení stavebních úprav a zásahů;
- iv. chránit veřejná prostranství před zastavěním;
- v. chránit a rozvíjet prostorotvorný a sociální aspekt veřejných prostranství;
- vi. umožnit v plochách veřejných prostranství výsadbu zeleně;
- vii. upřednostnit v plochách veřejných prostranství rozvoj technické infrastruktury sídla – inženýrských sítí před jejím umisťováním do ploch s jiným způsobem využití;
- viii. umožnit realizaci výstavby chodníků a cyklistických tras;
- ix. nepřipouštět redukci ploch veřejných prostranství bez adekvátního náhradního řešení (např. úprava trasování stávajících cest);
- x. chránit plochy veřejných prostranství ve volné krajině a rozvíjet je pro pěší a cyklistickou dopravu;

- xi. zvýšit prostupnost území rozšířením komunikace mezi Dolními Zálezly a Moravany v trase historické komunikace (koridor dopravní infrastruktury CNU.KD1);
- xii. v navazujících řízeních vymezovat v zastavitelných plochách (zejména bydlení a smíšených obytných) odpovídající plochy veřejných prostranství.

**b Zeleň sídelní ostatní (ZS)**

- i. na plochách veřejné zeleně umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- ii. zpřístupnit veřejnou zeleň obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
- iii. preferovat výsadbu původních rostlinných druhů a druhů s pozitivním vlivem na mikroklima veřejného prostoru;
- iv. chránit a rozvíjet prostorotvorný aspekt zeleně – výsadbu zeleně záměrně komponovat za účelem zvýšení urbanistické a estetické hodnoty sídla.

**(21) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje** v souladu s výše uvedenou koncepcí veřejných prostranství a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Dolní Zálezly následující **zastavitelné plochy veřejného prostranství** a stanovuje pro něj uvedené podmínky pro rozhodování:

ozn.	popis	podmínky pro rozhodování
Z.3	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-
Z.5	veřejná prostranství všeobecná (PU)	zpracování územní studie US.2

### 4.3 Dopravní infrastruktura

#### 4.3.1 Doprava silniční

**(22) Koncepce rozvoje veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury vymezuje následující plochu s rozdílným způsobem využití a stanovuje zásady pro její využívání:**

**a Doprava silniční (DS)**

- i. udržovat stabilizovaný komunikační systém, respektovat vymezené silnice včetně jejich ochranného pásma;
- ii. prověřit v zastavitelných plochách v rámci navazujících řízení potřebu vymezení parkovacích a odstavných ploch;
- iii. dle potřeby rozvíjet systém místních a obslužných komunikací v zastavitelných plochách s napojením na stávající systém silniční dopravy;
- iv. umožnit v rámci ploch (DS) rozvoj technické infrastruktury;
- v. umožnit v rámci ploch (DS) realizaci protihlukových opatření a výsadbu zeleně;
- vi. umožnit realizaci výstavby chodníků a cyklistických tras podél komunikací.

**(23) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje** v souladu s výše uvedenou koncepcí silniční dopravy a dalšími dílčími koncepcemi v rámci správního území obce Dolní Zálezly následující **koridory dopravy silniční** a stanovuje pro ně uvedené podmínky pro rozhodování:

ozn.	popis	podmínky využití koridoru
CNU.KD1	Koridor dopravy silniční; zkapacitnění komunikace v ulici Moravanská pro zajištění bezpečného manipulačního prostoru a průjezdu vozů IZS	-
CNU.KD2	koridor dopravy silniční; zkapacitnění místní komunikace na p. č. 1175 s vyústěním do ulice Jahodová pro zajištění kapacitní dopravní obslužnosti zastavitelných ploch Z.2, Z.4 a Z.11	-

#### 4.3.2 Doprava v klidu

**(24) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje následující zásady v oblasti dopravy v klidu:**

- a v rámci zastavitelných ploch vymezovat odpovídající parkovací kapacity;
- b parkování a odstavování vozidel v plochách s rozdílným způsobem využití bydlení venkovské (BV) řešit přednostně na vlastních pozemcích.

#### 4.3.3 Doprava železniční

**(25) Koncepce rozvoje veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury vymezuje následující plochu s rozdílným způsobem využití a stanovuje zásady pro její využívání:**

**a Doprava drážní (DD)**

- i. respektovat a udržovat stabilizovaný dopravní systém včetně ochranných pásem;
- ii. v rámci ploch (DD) umožnit realizaci protihlukových opatření a výsadbu zeleně;

- iii. v rámci ploch (DD) umožnit rozvoj technické infrastruktury;

#### 4.3.4 Veřejná hromadná doprava

##### (26) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje následující zásady v oblasti veřejné hromadné dopravy:

- a Provoz veřejné hromadné dopravy je zajištěn v plochách dopravy silniční (DS) a v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU);
- b umístění stávajících i nových zastávek veřejné autobusové dopravy je umožněno zejména v rámci ploch dopravní infrastruktury (DS) a ploch veřejných prostranství (PU).
- c zajistit dostupnost veřejné hromadné dopravy vhodným situováním zastávek v území, jejich snadnou a bezbariérovou přístupnost a propojení s místními obslužnými komunikacemi, cestami, turistickými trasami a cyklostezkami;
- d rozvoj veřejné hromadné dopravy koncipovat jako integrovaný systém při vzájemném propojení všech dostupných složek (autobusová doprava, kolejová doprava, zvláštní typy přepravy a dalších).

#### 4.3.5 Bezmotorová doprava – pěší, cyklistická doprava

##### (27) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje následující zásady v oblasti pěší a cyklistické dopravy:

- a respektovat a chránit stabilizovaný systém komunikací pro pěší a cyklisty vymezený v plochách s rozdílným způsobem využití dopravy silniční (DS) a veřejná prostranství všeobecná (PU);
- b rozvíjet vedení nových cyklistických a turistických tras po silnicích, místních a účelových komunikacích nebo podél nich v odděleném vedení;
- c upřednostnit prostorově oddělené vedení komunikací pro pěší a cyklisty v souběhu s komunikacemi pro motorovou dopravu (samostatné chodníky, cyklostezky apod. oddělené např. pásem zeleně);
- d podporovat obnovu cestní sítě v krajině, zachovat a případně zvyšovat fyzickou prostupnost území.

### 4.4 Technická infrastruktura

#### 4.4.1 Zásobování vodou

##### (28) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje v oblasti zásobování vodou tyto požadavky:

- a zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou – ze skupinového vodovodu Dolní Zálezly;
- b umožnit rozvoj vodovodu v zastavěném území a zastavitelných plochách;
- c umísťovat vodovodní řady přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury;
- d zajistit v maximální míře zokruhování vodovodních řadů;
- e zásobování objektů pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě řešit prodloužením stávajících řadů a napojením na vodovodní systém, u objektů mimo dosah veřejného vodovodu řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem;
- f nouzové zásobování pitnou vodou zajistit dopravou pitné vody cisternami; zásobování doplnit balenou vodou;
- g nouzové zásobování užitkovou vodou zajistit odběrem z vodovodu pro veřejnou potřebu;
- h v koncových úsecích vodovodní sítě nebo u specifických požadavků na potřebu požární vody posoudit tlakové poměry vodovodního řadu a řešit situaci individuálně, umožnit dodávku požární vody i jiným způsobem (z vodního toku, z požární nádrže apod.);

#### 4.4.2 Kanalizace a odstraňování odpadních vod

##### (29) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje v oblasti kanalizace a odstraňování odpadních vod tyto požadavky:

- a zajistit podmínky pro realizaci kanalizačního přivaděče do ČOV Sebusín, včetně umístění čerpací stanice odpadních vod na území obce;
- b umožnit rozvoj kanalizace v zastavěném území a zastavitelných plochách; upřednostnit vzhledem k morfologii terénu gravitační napojení rozvojových ploch na stávající systém kanalizace;
- c umísťovat kanalizační řady přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury;
- d u objektů v dosahu kanalizační sítě upřednostnit její využití, u objektů mimo dosah veřejné kanalizace řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem;
- e likvidaci srážkových vod řešit přednostně přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním);
- f dbát na to, aby vlivem výstavby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území.

##### (30) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje v souladu s výše uvedenou koncepcí následující zastavitelnou plochu technické infrastruktury všeobecné (TU) a stanovuje podmínky využití:

ozn.	popis	podmínky využití plochy
Z.9	zastavitelná plocha technické infrastruktury všeobecné (TU) pro účely realizace čerpací stanice odpadních vod a jejího napojení na ČOV Sebusín	-

#### 4.4.3 Zásobování elektrickou energií

(31) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje v oblasti zásobování elektrickou energií tyto požadavky:

- a zachovat stávající koncepci zásobování elektrickou energií;
- b zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí a osadí většími transformátory;
- c v případě deficitu umožnit výstavbu nových trafostanic s primární přípojkou;
- d připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území;
- e podpořit v plochách bydlení či občanské vybavenosti využití obnovitelných zdrojů energie vč. umístění fotovoltaických panelů na nadzemních stavbách, pokud nepoškodí urbanistický charakter lokality

#### 4.4.4 Zásobování teplem a plynem

(32) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje v oblasti zásobování teplem a plynem tyto požadavky:

- a podpořit rozvoj plynofikace na území celého sídla včetně rozvojových ploch pro bydlení;
- b umísťovat plynovodní řady přednostně v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) a v plochách dopravy silniční (DS);
- c u objektů v dosahu plynovodní sítě upřednostnit napojení na stávající, resp. nově vybudované (prodloužené) plynovodní řady;
- d u objektů mimo dosah plynovodní sítě vytápět jiným druhem ekologicky šetrnějšího paliva, upřednostnit využití obnovitelných zdrojů energie vč. umístění fotovoltaických panelů na nadzemních stavbách, pokud nepoškodí urbanistický charakter lokality

#### 4.4.5 Telekomunikace, radiokomunikace

(33) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje v oblasti telekomunikací a radiokomunikací tyto požadavky:

- a zachovat stávající koncepci;
- b umísťovat kabelové komunikační vedení přednostně v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) a v plochách dopravy silniční (DS).

#### 4.4.6 Nakládání s odpady

(34) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje v oblasti nakládání s odpady tyto požadavky:

- a zachovat stávající koncepci;
- b umožnit umístění zařízení pro nakládání s odpady v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

## 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

### 5.1 Koncepce uspořádání krajiny

(35) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje tyto požadavky na uspořádání krajiny, které je nutné respektovat při rozhodování v území i v rámci změn územního plánu:

- a chránit přírodní, krajinné hodnoty území, zachovat stávající lesozemědělský charakter krajiny;
- b respektovat plochy velkoplošné ochrany přírody – NATURA 2000 (EVL Porta Bohemica) a CHKO České Středohoří
- c chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny (skladebné část ÚSES), zejména realizací prvků ÚSES zvyšovat ekologickou stabilitu území;
- d podporovat polyfunkční využívání krajiny, umožnit prolínání ekologicko-stabilizačních a sportovně-rekreačních funkcí krajiny;
- e podporovat tradiční způsob hospodaření v krajině – zejména ovocné sadařství, extenzivní zemědělství, pastevectví;
- f chránit vodní toky a plochy, podporovat obnovu a revitalizaci vodních prvků v krajině (zejména vodních toků), rozvíjet vodní prvky v území jako ekostabilizační opatření, chránit a rozvíjet související zeleň podél vodních prvků, prioritně ve vymezených skladebných částech ÚSES;
- g umožnit realizaci protipovodňových opatření a opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny;
- h zachovat a postupně zvyšovat fyzickou a biologickou prostupnost krajiny, eliminovat vznik fyzických i mentálních bariér ve volné krajině;

- i upevňovat stávající a vytvářet nové vazby propojující urbanizované plochy s okolní krajinou (např. výsadbou liniové zeleně podél cest vedoucích ze sídla do volné krajiny);
- j chránit a obnovovat tradici solitérních stromů a drobných enkláv krajinné zeleně jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků apod. s využitím druhově původních dřevin, chránit stávající solitérní dřeviny v krajině;
- k chránit a obnovovat záměrně komponované prvky krajiny zvyšující urbanistickou, historickou a kulturní hodnotu krajiny;
- l umožnit realizaci staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, staveb a opatření protipovodňové ochrany a staveb a zařízení podporujících cestovní ruch.

Pozn.: Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

**(36) Nezastavěné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití a jsou stanoveny zásady pro jejich užívání. Hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 textové části Územního plánu Dolní Zálezly:**

- a Plochy vodní a vodních toků (WT)**
  - i. umožnit realizaci staveb spojených s provozem vodních a vodohospodářských ploch;
  - ii. umožnit protierozní a revitalizační úpravy vodních toků;
  - iii. umožnit výsadbu břehové doprovodné zeleně.
  - iv. realizace záměrů hlavního, přípustného i podmíněně přípustného využití je přípustná pouze za předpokladu zachování optimálních ekologických podmínek vodního toku Labe a území EVL Porta Bohemica
- b Plochy přírodní všeobecné (NU)**
  - i. zajistit ochranu přírodních a krajinných prvků;
  - ii. neumožnit žádná opatření snižující ekologickou stabilitu a biologickou prostupnost ploch.
- c Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní, přírodní priority, lesnictví extenzivní (MU.zpl):**
  - i. podporovat agro-environmentálně orientované zemědělství;
  - ii. na plochách zemědělsky obhospodařovaných umožnit realizaci protierozních opatření a dalších opatření vedoucích k zamezení degradace pozemků ZPF;
  - iii. zvyšovat podíl krajinné zeleně, zejména ochranné, izolační, liniové, skupinové i solitérní, tedy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny, mezi které patří především příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny;
  - iv. zajistit prostupnost krajiny zachováním stávajících a doplňováním nových cest;
  - v. zachovat a zvyšovat fyzickou a biologickou prostupnost území pro organismy;
  - vi. podporovat revitalizaci vodních toků.

Pozn.: Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkresu 2 Hlavní výkres.

## 5.2 Vymezení ploch změn v krajině

**(37) ÚP nevymezuje plochy změn v krajině**

## 5.3 Územní systém ekologické stability

**(38) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje a upřesňuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):**

- a Nadregionální biokoridor**
  - i NRBK.K10 Stříbrný roh – Polabský luh
- b Regionální biocentra**
  - i RBC.1316 – Vaňovský vrch
  - ii RBC.1278 – Dubické kopce, Výsluní
- c Lokální biocentra**
  - i LBC.1 Ústí Němčického potoka
  - ii LBC.2 Sebužín
  - iii LBC.3 U Chválova
  - iv LBC.4 Černov
  - v LBC.5 Nad Vinicí

**(39) Pro plochy biocentra a biokoridorů obecně platí následující zásady:**

- a** upřednostnit přirozenou obnovu porostů;
- b** nesnižovat koeficient ekologické stability;
- c** podporovat původní druhy na úkor invazních a obnovovat druhovou skladbu;
- d** podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídelních cest;
- e** podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně);
- f** na orné půdě zakládat travnaté pásy a doplňovat je výsadbou druhově původních dřevin;

- g podporovat selektivní management obhospodařování;
- h neumisťovat stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany;
- i umožnit realizaci opatření zvyšujících retenční schopnost území;
- j zvyšovat migrační propustnost vodních toků;
- k neredukovat plochy trvalých travních porostů, zachovat extenzivní způsob hospodaření.

Pozn.: Územní systém ekologické stability je zobrazen v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkrese 2 Hlavní výkres.

## 5.4 Prostupnost krajiny

### (40) Územní plán Dolní Zálezly stanovuje obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- a realizovat při rozsáhlejší zástavbě (zejm. liniového charakteru) konkrétní opatření za účelem zvyšování fyzické prostupnosti krajiny (zejm. cesty, pěšiny, stezky, mosty, lávky apod.);
- b zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES;
- c podporovat obnovu mimosídlních komunikací, jejich význam a funkce (zejm. dopravní, rekreační, estetickou, ochrannou, protierozní apod.) promítnout do vlastního technického řešení;
- d chránit a doplňovat systém lesních a lučních cest, jejich význam a funkci promítnout do vlastního technického řešení;
- e odstraňovat u vodních toků překážky bránící migraci vodních živočichů;
- f při oplocování pozemků zachovat vizuální prostupnost;

## 5.5 Protierozní a revitalizační opatření v krajině

### (41) Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v rámci hlavního, přípustného, podmíněně přípustného využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených nezastavěného území (MU.zpl).

## 5.6 Ochrana před povodněmi

### (42) Realizace protipovodňových a ochranných vodohospodářských opatření je územním plánem umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch vodních a vodních toků (WT) a ploch smíšených nezastavěného území (MU.zpl).

### (43) ÚP stanovuje následující obecné zásady protipovodňové ochrany území:

- a podporovat realizaci přírodě blízkých revitalizačních opatření na vodních tocích (rozvolnění koryta, meandry, průtočné tůně apod.);
- b umožnit realizaci protipovodňových opatření (poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování vodních toků apod.), u nichž bude zajištěna migrační propustnost;
- c umožnit realizaci terénních úprav (valy, výkopy, zemní protierozní hrázky) a úprav koryt vodních toků (prahy, stupně, přehrážky), za podmínky zachování migrační propustnosti;
- d chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
- e zvyšovat retenční schopnost krajiny, vytvářet protierozní a vegetační pásy.

## 5.7 Rekreace a cestovní ruch

### (44) Za účelem rozvoje rekreace a cestovního ruchu budou uplatňovány následující zásady:

- a usilovat o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami udržitelného rozvoje a ochranou přírodních, kulturních a historických hodnot území;
- b v nezastavěném území umožnit umístování staveb, zařízení a jiných opatření zvyšujících využitelnost území pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- c podporovat rozvoj rekreace a cestovního ruchu (včetně potřebné související infrastruktury a občanského vybavení) jako významného sektoru lokální ekonomiky;
- d spolupracovat s okolními obcemi za účelem optimálního využití rekreačního potenciálu širšího okolí.

## 5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

### (45) ÚP nevymezuje žádné konkrétní plochy umožňující dobývání ložisek nerostných surovin. Těžba nerostů v nezastavěném území je zcela vyloučena.

**6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

Pozn.: pojmy „hlavní využití“, „přípustné využití“, „podmíněně přípustné využití“, „nepřípustné využití“, jsou definovány v Příloze č. 1: VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Dolní Zálezly.

**6.1 Podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání území**

**(46) Řešené území je beze zbytku členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou stanoveny podrobné podmínky využití:**

- a bydlení venkovské (BV)
- b rekreace individuální (RI)
- c rekreace – zahrádkářské osady (RZ.1, RZ.2)
- d občanské vybavení veřejné (OV)
- e občanské vybavení - sport (OS)
- f občanské vybavení komerční (OK)
- g občanské vybavení – hřbitovy (OH)
- h plochy smíšené obytné – venkovské (SV.1 – kompaktní zástavba, SV.2 – volná zástavba)
- i doprava silniční (DS)
- j doprava drážní (DD)
- k technická infrastruktura všeobecná (TU)
- l veřejná prostranství všeobecná (PU)
- m zeleň sídelní ostatní (ZS)
- n zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- o zeleň – ochranná a izolační (ZO)
- p plochy vodní a vodních toků (WT)
- q plochy přírodní všeobecné (NU)
- r plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní, přírodní priority, lesnictví extenzivní (MU.zpl)

**(47) Pro plochy bydlení venkovské (BV) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:**

**A. hlavní využití**

- a1 bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

**B. přípustné využití**

- b1 občanské vybavení a služby lokálního charakteru
- b2 stavby a zařízení pro individuální rekreaci
- b3 sport a rekreace lokálního významu
- b4 veřejná prostranství
- b5 zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- b6 dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení
- c2 další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- c3 bytové domy za podmínky, že se jedná o stávající objekty, nebo za podmínky, že jejich kapacita nepřesáhne 6 bytových jednotek
- c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**D. nepřipustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba, budovy převážně umístované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)

**e2** maximální výška zástavby: 9 m a zároveň 1 NP a obytné podkrovní

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,7

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 500–2000 m<sup>2</sup>

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(48)** Pro plochy **rekreace individuální (RI)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** plochy staveb pro rodinnou rekreaci

**B. přípustné využití**

**b1** užitkové zahrady, zahrádkářské chaty

**b2** sport a rekreace lokálního významu

**b3** veřejná prostranství

**b4** zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační

**b5** dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu rekreačního prostředí, slouží zejména uživatelům vymezené plochy, budou funkcí doplňkovou, které nenaruší a neomezí hlavní využití

**c2** trvalé bydlení včetně souvisejících činností (změn existujících staveb) pro zachování či rozvoj funkce bydlení za podmínky, že se jedná o stávající objekty určené k trvalému bydlení

**c3** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**D. nepřipustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**d2** bydlení v nově umístovaných stavbách nebo v rámci konverze staveb s jiným využitím

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba, budovy převážně umístované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)

**e2** maximální výška zástavby: 9 m (1 NP + podkrovní)

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,15

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,6

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 500–1000 m<sup>2</sup>

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 80 m<sup>2</sup>; na umístění staveb s maximálním přípustným půdorysem není tímto regulativem dán automatický nárok, u stavebních záměrů je nutné prokázat odůvodněné architektonické řešení splňující nároky na ochranu krajinného rázu

**(49)** Pro plochy **rekreace – zahrádkářské osady (RZ.1; RZ.2)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** zahrádkové osady – soukromé zahrady a přímo související stavby, zařízení a činnosti

**B. přípustné využití**

**b1** užitkové zahrady, zahrádkářské chaty

**b2** sport a rekreace lokálního významu

**b3** stavby a zařízení pro společné skladování, sociální a hygienická zařízení

**b4** veřejná prostranství

**b5** zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační

**b6** dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** občanské vybavení lokálního významu za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu rekreačního prostředí

c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**D. nepřipustné využití**

d1 stavby pro bydlení

d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání pro plochy RZ.1**

e1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (max. 1 hlavní stavba na jeden pozemek)

e2 maximální výška zástavby: 5 m

e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9

e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 700 – 1500 m<sup>2</sup>

e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m<sup>2</sup> (u staveb, jejichž půdorys zapsaný v katastru nemovitostí tuto hodnotu přesahuje, jsou přípustné jejich rekonstrukce ve stávajícím půdorysu, s možností dílčích úprav stavby zlepšujících hygienické a energetické vlastnosti budovy)

**F. podmínky prostorového uspořádání pro plochy RZ.2**

f1 charakter a struktura zástavby: solitérní zástavba (max. 1 hlavní stavba na jeden pozemek)

f2 maximální výška zástavby: 5 m

f3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

f4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9

f5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 2000 - 3000 m<sup>2</sup>

f6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: 30 m<sup>2</sup>

**(50)** Pro plochy **občanské vybavení veřejné (OV)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

a1 občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

**B. přípustné využití**

b1 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů a správců, či služební byty

c2 občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**D. nepřipustné využití**

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

e1 charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněna pouze provozními požadavky

e2 maximální výška zástavby: 12 m

e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven

e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno

e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(51)** Pro plochy **občanského vybavení - sport (OS)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

a1 občanské vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel

**B. přípustné využití**

b1 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura

b4 objekty kulturního zázemí (např. kapacitní altány)

**C. podmíněně přípustné využití**

c1 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů a správců, či služební byty

- c2 občanské vybavení komerčního charakteru (např. zařízení pro administrativu, stravování, přechodné ubytování) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c3 rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**D. nepřipustné využití:**

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání:**

- e1 charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky
- e2 maximální výška zástavby: 12 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(52)** Pro plochy **občanské vybavení komerční (OK)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

- a1 občanské vybavení komerčního charakteru (zejména obchod, služby, administrativa)

**B. přípustné využití**

- b1 občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury
- b2 stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování
- b3 sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení)
- b4 veřejná prostranství
- b5 zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- b6 dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení
- c2 další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- c3 bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů a správců, či služební byty
- c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb a nebude vyvolána potřeba realizace konstrukce měnící tvar a rozsah stavby

**D. nepřipustné využití**

- d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1 charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba, budovy převážně umístěvané a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)
- e2 maximální výška zástavby: 12 m
- e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5 rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(53)** Pro plochy **občanské vybavení - hřbitovy (OH)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

- a1 hřbitovy a veřejná pohřebiště (zejména stavby a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení areálu, pietní místa)

**B. přípustné využití**

- b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační
- b2 veřejná prostranství
- b3 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality
- b4 drobná sakrální architektura

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** občanské vybavení (např. kulturní zařízení, zařízení pro administrativu), za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

**D. nepřípustné využití:**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání:**

**e1** charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty

**e2** maximální výška zástavby: 5 m

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m<sup>2</sup>

**(54)** Pro plochy **smíšené obytné - venkovské (SV.1 – kompaktní zástavba; SV.2 – volná zástavba)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** polyfunkční využití zahrnující bydlení v rodinných domech (a další přímo související stavby, zařízení a činnosti), rekreaci (přechodné bydlení v objektech individuální rekreace) a občanské vybavení (zejména obchod a služby) lokálního významu

**B. přípustné využití**

**b1** sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení)

**b2** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační

**b3** veřejná prostranství

**b4** dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** výroba a skladování drobného řemeslného a zemědělského charakteru za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí

**c2** drobná zemědělská výroba a chovatelství za podmínky, že tvoří doplňkovou funkci, slouží pro samozásobení (vlastní potřebu) a za podmínky, že případné stavby nepřesáhnou 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 4 m výšky

**c3** stavby a zařízení hromadné rekreace za podmínky respektování měřítka stávající okolní obytné či rekreační zástavby

**c4** další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

**c5** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání pro plochy SV.1 – kompaktní zástavba**

**e1** charakter a struktura zástavby: historická kompaktní zástavba centra obce a okolí ulice Dlážďená dodržující stavební čáru

**e2** maximální výška zástavby: 12 m

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 500-1000 m<sup>2</sup>

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**F. podmínky prostorového uspořádání pro plochy SV.2 – volná zástavba**

**f1** charakter a struktura zástavby: volná zástavba individuálních objektů, zástavba postupně rostlá navazující na historické jádro obce a podél hlavních komunikačních tras, dodržující stavební čáru

**f2** maximální výška zástavby: 12 m

**f3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven

**f4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,6

**f5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: 500-2000 m<sup>2</sup>

**f6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

Pozn.: pojmy „kompaktní zástavba“ a „volná zástavba“ jsou definovány v Příloze č. 1: VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Dolní Zálezly.

**(55)** Pro plochy **doprava silniční (DS)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení, zejména odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky, garáže, objekty údržby pozemních komunikací a další zařízení veřejné dopravy včetně souvisejících staveb, zařízení a činností

**B. přípustné využití**

**b1** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační  
**b2** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty  
**b3** technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití  
**c2** stavby čerpací stanice pohonných hmot vč. souvisejících služeb (sociální a hygienická zařízení, služby a obchod, informační centrum aj.) za podmínky, že se jedná o stávající stavbu

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné  
**d2** nové čerpací stanice

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky nebo jednotlivé, solitérní objekty  
**e2** maximální výška zástavby: není stanovena  
**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven  
**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,1  
**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno  
**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(56)** Pro plochy **doprava drážní (DD)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** plochy drážní dopravy a stavby a zařízení pro drážní dopravu, zejména stanice, zastávky, nástupiště, provozní budovy, vozovny, překladiště, správní budovy apod.

**B. přípustné využití**

**b1** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační  
**b2** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty  
**b3** související dopravní a technická infrastruktura

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití  
**c2** bydlení za podmínky, že se jedná o stávající stavby

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky nebo jednotlivé, solitérní objekty  
**e2** maximální výška zástavby: není stanovena  
**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven  
**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven  
**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno  
**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(57) Pro plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:**

**A. hlavní využití**

**a1** plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury (zejména stavby a zařízení pro zásobování vodou, energiemi, teplem a plynem, pro telekomunikace a radiokomunikace, pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly)

**B. přípustné využití**

- b1** zeleň, zejména ochranná a izolační
- b2** související dopravní a technická infrastruktura
- b3** veřejná prostranství
- b4** revitalizační a rekultivační opatření

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1** pozemky, stavby a zařízení pro ukládání a zpracování odpadů a související zařízení za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c2** občanské vybavení komerčního charakteru (vyjma objektů pro rekreační ubytování, sport a kulturu) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- c3** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- c4** výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv na krajinný ráz území

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1** charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky nebo jednotlivé, solitérní objekty
- e2** maximální výška zástavby: není stanovena
- e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
- e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena

**(58) Pro plochy veřejná prostranství všeobecná (PU) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:**

**A. hlavní využití**

**a1** veřejná prostranství – plochy veřejně přístupné bez omezení (zejména komunikace pro pěší a cyklisty, místní obslužné a účelové komunikace, vybrané polní a lesní cesty zajišťující prostupnost území)

**B. přípustné využití**

- b1** zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- b2** dopravní a technická infrastruktura
- b3** vodní plochy a toky
- b4** skladebné části ÚSES

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1** drobné stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost veřejných prostranství a slouží zejména veřejnosti (např. informační centra a zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře apod.) za podmínky, že jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství
- c2** parkoviště za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

**D. nepřípustné využití:**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1** charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty
- e2** maximální výška zástavby: 3 m
- e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1
- e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: není stanoven
- e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno
- e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 15 m<sup>2</sup>

**(59) Pro plochy zeleň sídelní ostatní (ZS) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:**

**A. hlavní využití**

**a1** veřejně přístupná a veřejně využívaná zeleň – plochy veřejně přístupné bez omezení

**B. přípustné využití**

**b1** veřejná prostranství, zejména komunikace pro chodce a cyklisty

**b2** travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)

**b3** ochranná a izolační vysoká a střední zeleň sloužící zejména k vizuálnímu a hygienickému (např. protihlukovému) oddělení urbanizovaného území od negativně se projevujících provozů (např. vlivy intenzivní dopravy)

**b4** sport a rekreace, zejména přírodní hřiště, pobytové louky

**b5** související dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu ploch

**b6** vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** drobné stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství za podmínky, že zvýší využitelnost veřejných prostranství a budou sloužit zejména veřejnosti (např. informační centra a zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře)

**c2** dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že varianty jejího umístění v jiných plochách s rozdílným způsobem využití se prokážou jako neúměrně ekonomicky nebo technicky náročné

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty

**e2** maximální výška zástavby: 3 m

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 15 m<sup>2</sup>

**(60) Pro plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ) stanovuje ÚP tyto podmínky:**

**A. hlavní využití**

**a1** zahrady, sady a zemědělsky využívané plochy

**B. přípustné využití**

**b1** stavby a zařízení individuálního charakteru pro sport a každodenní rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy, dětská hřiště, altány, mobiliář, apod.)

**b2** zeleň veřejná, krajinná, ochranná a izolační

**b3** vodní plochy a toky

**b4** veřejná prostranství

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** dopravní a technická infrastruktura, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně finančně náročné

**c2** stavby a zařízení doplňkové k objektu určenému pro bydlení za podmínky, že bude prokázána přímá vazba na objekt určený pro bydlení na pozemcích přímo souvisejících (zpravidla pod společným oplocením) a za podmínky, že neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování, a za podmínky, že tyto stavby nevyžadují napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty umístěné ve volném prostoru zvyšující jeho využitelnost v souladu s podmínkami využití

**e2** maximální výška staveb: 3 m

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,9

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 20 m<sup>2</sup>

**(61)** Pro plochy **zeleň ochranná a izolační (ZO)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

**a1** ochranná a izolační vysoká a střední zeleň sloužící zejména k vizuálnímu a hygienickému (např. protihlukovému) oddělení urbanizovaného území od negativně se projevujících provozů

**B. přípustné využití**

**b1** pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu

**b2** travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)

**b3** vodní plochy a toky

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality za podmínky, že nebude snížen ochranný a izolační účinek zeleně

**D. nepřípustné využití**

**d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

**E. podmínky prostorového uspořádání**

**e1** charakter a struktura zástavby: jednotlivé, solitérní objekty

**e2** maximální výška zástavby: 3 m

**e3** koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,1

**e4** koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,7

**e5** rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku: není stanoveno

**e6** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 15 m<sup>2</sup>

**(62)** Pro plochy **vodní a vodních toků (WT)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

*realizace záměrů hlavního, přípustného i podmíněně přípustného využití je přípustná pouze za předpokladu zachování optimálních ekologických podmínek vodního toku Labe a území EVL Porta Bohemica*

**A. hlavní využití**

**a1** vodní plochy a toky a další plochy s převažujícím vodohospodářským charakterem (řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko-stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou)

**B. přípustné využití**

**b1** vodní díla dle zvláštních právních předpisů

**b2** zeleň, zejména ochranná, izolační, doprovodná, břehová a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní (remízy, meze, stromořadí, břehové porosty apod.)

**b3** související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky apod.

**b4** veřejná prostranství, zejména komunikace pro chodce a cyklisty

**b5** skladebné části ÚSES

**b6** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, např. jímací objekty, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení

**b7** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny

**b8** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků, např. protipovodňová ochrana území

**C. podmíněně přípustné využití**

**c1** stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodní režim v území

**c2** stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod

**c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES a krajinný ráz

**c4** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch, přičemž bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

**c5** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

**D. nepřipustné využití**

- d1 stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- d3 stavby a zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1 maximální výška zástavby: 5 m; vztahuje se pouze na budovy
- e2 maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m<sup>2</sup>

**(63)** Pro plochy přírodní všeobecné (NU) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

- a1 chráněná území přírody a krajiny

**B. přípustné využití**

- b1 pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky ZPF
- b2 skladebné části ÚSES
- b3 veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty zajišťující prostupnost krajiny pro nemotorovou dopravu
- b4 vodní plochy a toky
- b5 stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny

**C. podmíněně přípustné využití**

- c1 stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- c2 stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínek, že:
  - budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
  - bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území
- c3 stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků, např. protipovodňová ochrana území, za podmínky, že bude prokázána nemožnost umístit tyto stavby, zařízení a jiná opatření mimo plochy přírodní
- c4 terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území
- c5 extenzivní zemědělské využití (pastviny, sady) za podmínky, že si nevynutí realizaci doprovodných staveb a zařízení a neohrozí hlavní využití

**D. nepřipustné využití**

- d1 stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- d2 stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- d3 stavby, zařízení individuální pobytové rekreace, zahrádkových chat
- d4 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- d5 změna lesních pozemků na pozemky zemědělské
- d6 stavby a zařízení související se zemědělskou činností na lesních pozemcích
- d7 stavby a zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1 nejsou stanoveny

**(64)** Pro plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní, přírodní priority, lesnictví extenzivní (MU.zpl) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

**A. hlavní využití**

- a1 zemědělský půdní fond a extenzivně zemědělsky využívané plochy (zejména ovocné sady a trvalé travní porosty) zajišťující produkční i mimoprodukční funkce – trvalou existenci přírodě blízkých nebo pozměněných ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch; plochy lesa se zastoupením produkčních a mimoprodukčních funkcí – rekreačních, ekologických, přírodních a krajinných (zejména na pozemcích PUPFL)

**B. přípustné využití**

- b1 skladebné části ÚSES
- b2 rostlinná a živočišná zemědělská výroba
- b3 místní a účelové komunikace, zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny

- b4** zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniiová, solitérní, ochranná, izolační, břehové porosty a ostatní zeleň
- b5** související dopravní a technická infrastruktura
- b6** terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.
- b7** komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- b8** vodní plochy a vodní toky
- b9** stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, apod.

**C. podmíněně přípustné využití**

*pro veškeré níže stanovené podmíněně přípustné využití platí kromě uvedených podmínek dále podmínka: „že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny a k narušení funkce lesů ochranných a lesů zvláštního určení“*

- c1** výstavba liniiových inženýrských sítí za podmínky, že jejich trasování mimo plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- c2** výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv krajinný ráz území
- c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že neomezí hlavní využití a že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území
- c4** pastevní ohrazení a dočasné oplocení sadů za předpokladu prokázání nezbytnosti ochrany výsadeb
- c5** opatření nestavebního charakteru a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (například informační tabule a zařízení, prvky mobiliáře apod.)
- c6** zalesnění, revitalizace vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území

**D. nepřípustné využití**

- d1** stavby individuální pobytové rekreace, zahrádkových chat
- d2** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- d3** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- d4** změna pozemků PUPFL na zemědělskou půdu
- d5** stavby a zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů

**E. podmínky prostorového uspořádání**

- e1** maximální výška zástavby: 5 m
- e2** maximální velikost zastavěné plochy objektu: 50 m<sup>2</sup>

*Pozn.: Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkresu 2 Hlavní výkres.*

**7 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**

**(65)** Územním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**a Veřejně prospěšné stavby (VPS) – dopravní infrastruktura:**

ozn.	popis
VD.1	koridor dopravní infrastruktury – silniční CNU.KD1, kterým je rozšiřována stávající komunikace v ulici Moravanská pro potřeby IZS
VD.3	koridor dopravní infrastruktury – silniční CNU.KD2, pro zajištění kapacitní dopravní obslužnosti zastavitelných ploch Z.2, Z.4 a Z.11 a napojení na zastavitelné plochy Z.3 a Z.5 s RZV (PU)

**b Veřejně prospěšné stavby (VPS) – technická infrastruktura:**

ozn.	popis
VT.1	zastavitelná plocha Z.9 pro umístění čerpací stanice odpadních vod a realizaci kanalizačního přivaděče do ČOV Sebužín

*Pozn.: Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkresu 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.*

## 8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

(66) Územní plán Dolní Zálezly vymezuje následující veřejná prostranství (VP), pro které lze uplatnit předkupní právo:

a Veřejná prostranství (VP):

ozn.	k. ú.	dotčené parcely dle KN	popis	možnost uplatnění práva ve prospěch
PP.1	Dolní Zálezly	1190, 1191/1, 1191/5, 1193, 1194/1, 1194/2, 1194/3, 1196/2, 1196/3, 1244/1, 1245	veřejné prostranství (PU) – nová obslužná komunikace zastavitelné plochy bydlení Z.2 a zeleně soukromé a vyhrazené Z.11 (zastavitelná plocha Z.3)	obec Dolní Zálezly
PP.2	Dolní Zálezly	602/1, 602/2, 604/3, 605, 609/1, 609/7	veřejné prostranství (PU) – nová obslužná komunikace zastavitelnou plochu bydlení Z.4 a plochy přestavby P.1 a P.2 (zastavitelná plocha Z.5)	obec Dolní Zálezly

Pozn.: Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkrese 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(67) Územním plánem nejsou kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona stanovena.

## 10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

(68) Územním plánem Dolní Zálezly nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

## 11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

(69) Územním plánem Dolní Zálezly nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## 12 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

(70) Územním plánem Dolní Zálezly jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

ozn.	k. ú.	Podmínky pro pořízení územní studie	lhůta (v měsících)
US.1	Dolní Zálezly	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- v ploše Z.1 omezit kapacitu na maximálně 7 hlavních objektů</li> <li>- v ploše Z.8 omezit kapacitu na maximálně 3 hlavní objekty</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymežit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- navrhnout dopravně-komunikační napojení plochy Z.1 z ulice Na Horkách</li> <li>- vymežit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.1 jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.1, Z.8 Z.10 a části stabilizovaných ploch</i></p>	72
US.2	Dolní Zálezly	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, nepřipustit negativní ovlivnění výhledů a krajinných dominant</li> <li>- v ploše P.1 omezit kapacitu na maximálně 10 hlavních objektů</li> <li>- v ploše P.2 omezit kapacitu na maximálně 3 hlavní objekty</li> <li>- specifikovat tvar střech a půdorys objektů tak, aby respektoval historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty a měřítko jednotlivých objektů, sídelních útvarů a krajiny</li> <li>- prověřit a vymežit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury</li> <li>- vymežit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.</li> <li>- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy</li> <li>- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty a propojení směrem do volné krajiny</li> <li>- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou</li> </ul> <p><i>Pozn.: V rámci plochy US.2 jsou vymezeny plochy přestavby P.1 a P.2, zastavitelná plocha Z.5 a části stabilizovaných ploch</i></p>	72

(71) Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 6 let (resp. 4+2 roky) od účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Tuto lhůtu lze prodloužit změnou územního plánu.

(72) V případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie bude k výše definovaným podmínkám pro pořízení územní studie přistupováno jako k závazným požadavkům pro rozhodování v území, resp. v dotčených plochách.

*Pozn.: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkresu 1 Výkres základního členění území.*

**13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

(73) Územním plánem Dolní Zálezly jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno vydáním regulačního plánu:

ozn.	k. ú.	název regulačního plánu	způsob pořízení regulačního plánu	lhůta pro vydání regulačního plánu z podnětu (v měsících)
RP.1	Dolní Zálezly	plocha Z.6	z podnětu	72

Pozn.: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno vydáním regulačního plánu, jsou zobrazeny v grafické části ÚP Dolní Zálezly ve výkrese 1 Výkres základního členění území.

(74) Stanovují se zadání výše uvedených regulačních plánů:

**Zadání regulačního plánu RP.1 plocha Z.6 (regulační plán z podnětu):**

**a) vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno v grafické části Územního plánu Dolní Zálezly, ve výkrese č. 1 Výkres základního členění území jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu RP.1 plocha Z.6.

Rozsah řešeného území je dán zastavitelnou plochou Z.6 se způsobem využití plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) v sídle Dolní Zálezly.

**b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Požadavky na vymezení pozemků pro bydlení:

- vymezit pozemky pro individuální obytnou zástavbu (rodinné domy) v návaznosti na navržený systém veřejných prostranství tak, aby bylo možné umístit maximálně 7 staveb pro trvalé bydlení
- upravit stávající a případně navrhnout novou parcelaci pozemků určených pro obytnou zástavbu (zastavitelné plochy a stabilizované, dosud nevyužité plochy bydlení – proluky) zejména s ohledem na nezbytnost vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství, zajistit efektivní využití plochy
- zajistit napojení všech pozemků určených pro bydlení na pozemky dopravní infrastruktury

Požadavky na vymezení pozemků dopravní infrastruktury:

- vymezit ulice resp. pozemky veřejných prostranství v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- neumožnit vznik slepých ulic, pozemky dopravní infrastruktury vzájemně propojovat minimálně pro pěší a cyklistickou dopravu
- v rámci pozemků dopravní infrastruktury zajistit dostatečné množství parkovacích stání v souladu s platnými právními předpisy

Požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně):

- definovat pro jednotlivé ulice uspořádání uličního profilu (přesné umístění komunikace, chodníky, zeleň, parkovací stání, napojovací body technické infrastruktury, vjezdy atd.)
- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty, navázat na stávající cesty a umožnit pěší a cyklistické propojení s volnou krajinou
- vymezit dostatečné pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v návaznosti na § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- prověřit možnosti pobytového veřejného prostranství

**c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

- vymezit uliční čáry a stavební čáry určující orientační umístění budov
- stanovit takové prostorové regulativy, které zajistí nižší intenzitu zástavby a využití pozemků severním směrem do svažitého terénu – severně od pozemku parc. č. 745 v k.ú. Dolní Zálezly

- stanovit maximální výšku zástavby, intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, případně další podrobnější regulativy využití pozemků
- prověřit možnosti podrobnější regulace území a případně navrhnout další regulační prvky

**d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- při stanovení maximální výšky zástavby a dalších prostorových parametrů zástavby respektovat převládající výškovou hladinu zástavby v okolní stabilizované zástavbě a respektovat charakteristickou strukturu a charakter zástavby dotčeného sídla

**e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- prověřit a doplnit inženýrské sítě a zařízení přednostně ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury
- v maximální možné míře zahrnout stávající systémy veřejné technické infrastruktury do pozemků dopravní infrastruktury a veřejných prostranství
- v případě potřeby navrhnout nezbytné přeložení tras stávající technické infrastruktury

**f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

- vymezit jako veřejně prospěšné stavby všechny pozemky dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění
- vymezit jako veřejně prospěšné stavby všechny pozemky veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně) s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Dolní Zálezly
- vymezit jako veřejně prospěšné stavby všechny pozemky občanského vybavení (včetně sportovních zařízení) s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Dolní Zálezly, pokud budou vymezeny

**g) požadavky na asanace**

Nejsou stanoveny.

**h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Nejsou stanoveny.

**i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Bude prověřeno v průběhu pořízení regulačního plánu.

Doporučeno je řešení regulačního plánu, který nahradí územní rozhodnutí:

- o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- o dělení nebo scelování pozemků - parcelaci

**j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Nejsou stanoveny.

**k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Regulační plán bude zpracován v souladu s Přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část bude odevzdána ve formátu \*.doc a \*.pdf.

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK a odevzdána ve formátu \*.shp nebo \*.dwg a \*.pdf.

Regulační plán bude obsahovat:

- textovou část
- grafickou část v rozsahu
- hlavní výkres (výkres způsobu využití pozemků, umístění a prostorového uspořádání staveb) 1 : 500 nebo 1:1000
- výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření 1 : 500 nebo 1:1000

- další výkresy lze dle potřeby doplnit; měřítko výkresů lze v případě potřeby upravit

Odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- textovou část
- grafickou část
- koordinační výkres 1 : 500 nebo 1:1000
- výkres širších vztahů v území 1:1000 nebo 1:5000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 500 nebo 1:1000

Požadavky na počet vyhotovení regulačního plánu:

- dokumentace ke společnému jednání bude odevzdána 2 x
- dokumentace pro veřejné projednání bude odevzdána 2 x
- dokumentace pro vydání bude odevzdána 4 x

#### **14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

- (75) Územním plánem Dolní Zálezly není stanoveno pořadí změn v území.

#### **15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

- (76) Územním plánem Dolní Zálezly nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

#### **16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

- (77) Územní plán má 15 listů (30 číslovaných stran) + 2 titulní listy.

- (78) Grafická část územního plánu Dolní Zálezly obsahuje 3 výkresy:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Výkres základního členění území                       | měřítko 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | měřítko 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | měřítko 1 : 5 000 |

## 17 OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
2.1	Vymezení řešeného území .....	3
2.2	Koncepce rozvoje území obce .....	3
2.3	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	3
2.3.1	Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní.....	3
2.3.2	Přírodní hodnoty a zdroje.....	4
2.3.3	Hodnoty civilizační a technické.....	4
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	4
3.1	Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury .....	4
3.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	5
3.3	Vymezení systému sídelní zeleně .....	5
3.4	Vymezení zastavitelných ploch.....	6
3.5	Vymezení ploch přestavby .....	6
3.6	Vymezení koridorů.....	6
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	7
4.1	Občanské vybavení .....	7
4.2	Veřejná prostranství .....	7
4.3	Dopravní infrastruktura.....	8
4.3.1	Doprava silniční .....	8
4.3.2	Doprava v klidu .....	8
4.3.3	Doprava železniční .....	8
4.3.4	Veřejná hromadná doprava.....	9
4.3.5	Bezmotorová doprava – pěší, cyklistická doprava .....	9
4.4	Technická infrastruktura .....	9
4.4.1	Zásobování vodou.....	9
4.4.2	Kanalizace a odstraňování odpadních vod.....	9
4.4.3	Zásobování elektrickou energií.....	10
4.4.4	Zásobování teplem a plynem.....	10
4.4.5	Telekomunikace, radiokomunikace .....	10
4.4.6	Nakládání s odpady.....	10
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	10
5.1	Koncepce uspořádání krajiny.....	10
5.2	Vymezení ploch změn v krajině .....	11
5.3	Územní systém ekologické stability .....	11
5.4	Prostupnost krajiny.....	12
5.5	Protierozní a revitalizační opatření v krajině .....	12
5.6	Ochrana před povodněmi .....	12
5.7	Rekreace a cestovní ruch .....	12
5.8	Dobývání ložisek nerostných surovin .....	12
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) .....	13
6.1	Podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.....	13
7	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.....	23

8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	24
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	24
10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	24
11	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI ...	24
12	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.....	25
13	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.....	26
14	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	28
15	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	28
16	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	28
17	OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	29
	PŘÍLOHA Č. 1: VYMEZENÍ POJMŮ .....	31

## PŘÍLOHA Č. 1: VYMEZENÍ POJMŮ

**Areál** – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství.

**Budova** – nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**Hlavní využití** – takové využití území, které v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají.

**Charakter a struktura zástavby** – vyjadřuje převládající prostorové parametry zástavby (rozmístění staveb v prostoru, jejich vzájemné vazby a organizaci). Stanoveny jsou pro stabilizaci zástavby a urbanistické struktury sídla, zachování historicky daného či provozně podmíněného uspořádání zástavby. Zajišťují ochranu charakteru stávající zástavby a její vhodné doplnění v případě nové výstavby.

**Koeficient maximálního zastavění pozemku** - je vztažen k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům a na těchto pozemcích vyjadřuje maximální podíl zpevněných ploch. Zajišťuje efektivní využití ploch a vhodné doplňování zástavby, což vychází z charakteru již stabilizované, stanoven s ohledem na charakter příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

**Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku** - zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech a dopravních či technických plochách, v plochách bydlení, smíšených obytných a občanského vybavení. Je vztažen k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům a na těchto pozemcích vyjadřuje minimální podíl nezpevněných ploch s výsadbou zeleně.

**Kompaktní zástavba** - zástavba historického jádra sídla, přirozeně postupně rostlá zástavba komponovaná čelní stranou do veřejného prostoru a dodržující stavební čáru (podél obou stran návsí nebo hlavních dopravních tras), historická a urbanistická hodnota, která by měla být chráněna před zásahy novodobého urbanismu (odstup hlavního objektu od uliční čáry, odlišná orientace objektu apod.); budovy převážně umísťované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství), zástavba společně s oplocením zpravidla utváří souvislou uliční čáru - reprezentuje historickou jádrovou zástavbu sídel definovanou domy s 2-3 podlažími a podkrovím situovanými zejména v historickém jádru sídla stavební čarou objektu nebo zděného oplocení (max. do výšky 1 NP) na hraně veřejného prostranství (ve většině případů lemují náves nebo hlavní silnice)

**Maximální velikost zastavěné plochy objektu** - je stanovena v některých plochách zejména s cílem omezit velikost případné zástavby v plochách převážně nezastavitelných s charakterem solitérních staveb (doplňkových staveb zvyšujících využitelnost těchto ploch)

**Maximální výška zástavby** – vztahuje se pouze na nově umísťované budovy (viz výklad pojmu výše) a na úpravy stávajících budov, které by neměly přesahovat stanovenou maximální výšku zástavby. Maximální výška zástavby se nevztahuje na dopravní stavby, technická zařízení (vysílače, komíny, technologická zařízení nezbytná pro provoz budov a areálů apod.). V ÚP je určena v metrech, měřena od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy nebo atiku, výška je měřena od úrovně původního (rostlého) terénu. Stanovení vychází z převládající výškové hladiny stávající zástavby a z požadavku na její cílovou hodnotu. Důvodem pro její stanovení je ochrana a stabilizace stávající urbanistické struktury zástavby sídel s dílčími úpravami.

**Rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku** – je v ÚP vyjádřeno v metrech čtverečních (m<sup>2</sup>), je stanoveno odborným odhadem vycházejícím z aktuálního charakteru urbanizovaného území. Regulativ se týká vymezení nových stavebních pozemků, a tedy nemá vliv na vymezení stávajících stavebních pozemků (vč. takových, které daný regulativ nesplňují) a případné úpravy stávajících staveb na těchto pozemcích. V rámci stanovení rozmezí výměry stavebního pozemku nelze připustit výrazné odchylky (více než 20 %) od místně charakteristického stavebního pozemku (dle stávajících, již zastavěných pozemků). Důvodem vymezení je zajištění efektivního využití ploch a zamezení vzniku plošně rozsáhlých a nevyužitelných pozemků, které by znemožnily efektivně využívat veřejnou (zejména dopravní a technickou) infrastrukturu.

**Nepřípustné využití** – takové využití, které je v přímém rozporu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím, a tedy tyto způsoby využití výrazně komplikuje či znemožňuje.

**Nepobytová rekreační činnost** – rekreační činnost nezahrnující přechodný či dlouhodobý pobyt v místě, pojem v zásadě zahrnuje způsoby krátkodobého pobytu v krajině, jako turistika, cykloturistika či volnočasové a pohybové aktivity nevázané na rekreační či bytovací zařízení.

**Podmíněně přípustné využití** – takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

**Pohoda bydlení** – souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze

stavebních prací apod.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se koumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

**Přípustné využití** – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o způsobu využití, které v ploše nepřevládají, ale slouží k doplnění hlavního využití a k dosažení optimálního využití plochy s rozdílným způsobem využití. Současně mu rovněž odpovídají stavby nebo zařízení, které nemohou být v ploše umístěny samostatně, ale pouze jako součást nebo doplněk přípustného využití plochy, nebo jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané plochy. Rozsah staveb a zařízení přípustného využití v ploše obvykle nepřesahuje 50 % výměry plochy.

**Technická zařízení staveb** – stavby a zařízení pro vytápění, vzduchotechnická zařízení, plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení, elektrické přípojky a vnitřní rozvody silnoproudé a telekomunikační, kanalizační přípojky a vnitřní kanalizace, vodovodní přípojky a vnitřní vodovody, systémy pro přeměnu solární energie.

**Volná zástavba** - zástavba sídel představuje založenou zástavbu navazující na kompaktní zástavbu v jádrové části sídla, dále je identifikována v komponovaných novodobých souborech domů (vilové čtvrti apod.); pozemky jednotlivých domů jsou ohraničeny většinou oplocením po celém obvodu, v některých souborech domů jsou na hraně pozemků s veřejným prostranstvím umístěny fasády domů; zástavba vytváří vizuálně nesouvislou, avšak jednotnou hranu podél ulice (často s odstupem – např. předzahrádky), jednotlivé stavby na sebe přímo nenavazují; budovy převážně umístěvané na stavební čáře, která může být zároveň s uliční čarou nebo je od uliční čáry posunuta (v tom případě uliční čáru vymezuje oplocení jednotlivých pozemků), budovy jsou orientovány vstupy a případným parterem do ulice, odkud jsou také obsluhovány.