

ÚZEMNÍ PLÁN VRBIČANY

(k.ú. Vrbičany u Lovosic)

—

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

PAFF - architekti, v.o.s.

LEDEN 2008

Pořizovatel:

MěÚ Lovosice - úřad územního plánování odboru regionálního rozvoje a správy města

adresa:

Školní 2, 410 30 Lovosice

-

ve spolupráci s Obcí Vrbičany (zastoupenou panem Josefem Henychem - starostou obce)

adresa:

Obecní úřad Vrbičany, č.p.35

411 21 Vrbičany

Zhotovitel:

Ing. arch. Michaela Štádlerová

atelier:

PAFF - architekti, v.o.s.

Ing. arch. Ladislav Bareš

Ing. arch. Michaela Štádlerová

Ing. arch. Roman Štádler

adresa:

Bulharská 1023/17, 101 00 Praha 10

tel: 606 293 915, tel/fax: 271 722 651;

e-mail: michaela_stadlerova@seznam.cz

spolupráce:

- Ing. Milena Morávková, (ochrana přírody a krajiny, ÚSES),

- Doc. Ing. Petr Šrytr, CSc., (technická infrastruktura).

.....
Ing. arch. Michaela Štádlerová,
autorizovaný architekt ČKA 03 121

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správní orgán,
který ÚP vydal**

.....
označení správního orgánu

.....
číslo jednací

.....
datum vydání

.....
datum nabytí účinnosti

**oprávněná úřední osoba
pořizovatele**

.....
jméno a příjmení

.....
funkce

.....
razítko a podpis

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

a)	Vymezení zastavěného území	3
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
	b1) Hlavní cíle rozvoje	3
	b2) Ochrana a rozvoj hodnot území	3
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
	c1) Urbanistická koncepce, návrh plošného a prostorového uspořádání území	4
	c2) Zastavitelné plochy	4
	c3) Plochy přestavby	4
	c4) Návrh systému sídelní zeleně	4
d)	Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístění	5
	d1) Dopravní infrastruktura	5
	d2) Technická infrastruktura	5
	d3) Občanské vybavení	6
	d4) Veřejná prostranství	6
e)	Koncepce uspořádání krajiny	6
	e1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	6
	e2) Územní systém ekologické stability	6
	e3) Prostupnost krajiny, opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	7
	e4) Protierozní ochrana	7
	e5) Opatření proti povodním	7
	e6) Rekreační využívání krajiny	7
	e7) Vymezení ploch pro dobývání nerostů	7
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu	7
	f1) Návrh ploch s rozdílným způsobem využití	7
	f2) Podmínky prostorového uspořádání	9
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	9
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	10
ch)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	10
i)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt	10
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10

TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení zastavěného území

Na území obce Vrbičany jsou vymezena opatřením obecné povahy tři zastavěná území. Součástí ZÚ je sídelní útvar Vrbičany, samota "Káčov", čerpací stanice závlah - samota. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (V.1) a hlavní výkres (V.2).

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Hlavní cíle rozvoje

Územní plán Vrbičany si klade za cíl vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj části venkovského regionu Lovosicka.

Cílem je reálný návrh funkčního uspořádání a využití území převážně pro účely rozvoje bydlení a drobného podnikání, včetně zabezpečení technické a dopravní obsluhy území, respektování ochrany architektonických a urbanistických hodnot, ochrany přírody a krajiny a ostatních územních limitů.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Urbanistické a architektonické hodnoty:

Územní plán respektuje dodnes téměř nepoškozenou urbanistickou strukturu sídla. Územním plánem jsou dány podmínky pro logický rozvoj sídla včetně obohacení jeho krajinného rámce. Jsou dány podmínky pro rehabilitaci historického jádra, kterým je areál hospodářského dvora (býv. poplužní dvůr s tvrzí) s dominující zámeckou budovou (dnes bez odpovídajícího využití) a zahradou.
pozn.: - ochrana kulturního bohatství (kulturní památky, archeologické nálezy) je popsána v části odůvodnění.

Přírodní hodnoty

ÚP Vrbičany vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES. V řešeném území jsou chráněny:

- významné krajinné prvky ze zákona - les, vodní toky a rybníky,
- stará zámecká zahrada se zachovalými porosty stromů a keřů,
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c1) Urbanistická koncepce, návrh plošného a prostorového uspořádání území

Cílem koncepce uspořádání sídla je koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany urbanistických a architektonických hodnot v sídle. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným využitím v zastavěném území.

Plochy zastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

- (SV) plochy smíšené obytné - venkovské
- (OV) plochy občanského vybavení
- (VS) plochy výroby a skladování
- (DI-S) plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- (TI) plochy technické infrastruktury
- (PV) plochy veřejných prostranství
- (ZO) plochy sídelní zeleně - zeleň ostatní

Pro vymezené plochy v zastavěném území jsou stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (podmínky plošného a prostorového uspořádání - viz. kap. f). Územním plánem jsou stanoveny regulativy funkčního využití území, umožňující v rámci stabilizovaných i návrhových ploch rozvoj neruší výroby a služeb.

- Charakter sídla s převahou obytné funkce bude zachován. Je preferován rozvoj s převahou trvalého bydlení (plochy smíšené obytné-venkovské) a občanského vybavení (sport). V okrajové poloze sídla je navržena plocha výroby a skladování (Z 6) a plocha smíšená výrobní (Z 5). Náplní těchto zastavitelných ploch se uvolní dnes neodpovídajícím způsobem využívaný areál hospodářského dvora (u zámku) a umožní se rehabilitace historického jádra sídla s funkční náplní odpovídající významu původních objektů (převážně občanská vybavenost).
- Těžiště rozvoje je situováno do severního kvadrantu (Z 1, Z 7) - návaznost na plochy občanského vybavení. Ostatní zástavba místně doplňuje prostorové cezury v sídle (Z 2, Z 3, Z 4).
- Nevyužívané plochy a objekty v zastavěném území jsou navrženy k přestavbě (přestavbová lokalita P1), plocha zboženiště na Káčově je navržena k přírodní rekultivaci (N 2).
- Výstavba je přípustná i v dalších prolukách (stabilizovaných plochách) v zastavěném území obce v souladu se stanoveným funkčním využitím a za předpokladu zajištění dopravního přístupu.

c2) Zastavitelné plochy

označení popis a podmínky pro využití ploch:

Z 1	Zastavitelná <u>plocha smíšená obytná-venkovská</u> na severním okraji sídla. Nutno prověřit využití plochy územní studií (společně se Z 7). Nutno respektovat stávající trasu dálkové telekomunikační sítě, v souvislosti s rozvojem řešit úpravu trasování nadzemního vedení VN (zrušení stávajícího vedení) včetně návrhu nové trafostanice (VT).
Z 2	Zastavitelná <u>plocha smíšená obytná-venkovská</u> - proluka ve střední části sídla. Zástavbu soustředit do okrajové polohy směrem k ploše veřejného prostranství. Nutno respektovat stávající trasu dálkové telekomunikační sítě, zachovat přístup k polní trati
Z 3	Zastavitelná <u>plocha smíšená obytná-venkovská</u> - proluka ve střední části sídla. Zástavbu soustředit do okrajové polohy směrem k ploše veřejného prostranství.
Z 4	Zastavitelná <u>plocha smíšená obytná-venkovská, plocha veřejného prostranství</u> navazující na zastavěné území (dvořadou uliční zástavbu) na jižním okraji sídla. V ploše realizovat dopravní propojení stávající místní komunikace s účelovou komunikací navrhovanou v rámci opatření nestavební povahy N1.
Z 5	Zastavitelná <u>plocha smíšená výrobní</u> v okrajové poloze sídla (jih). Plocha je dopravně přístupná ze stávajících pozemků silnic. V ploše musí být splněny limity hluku dané platnou legislativou a dán prostor pro případnou realizaci protihlukových opatření. Imisní limity pro ochranu zdraví lidí dané platnou legislativou musí být dodrženy. Na severním okraji plochy směrem k obytné zástavbě je vymezena <u>plocha sídelní zeleně</u> (ochranný charakter).
Z 6	Zastavitelná <u>plocha výroby a skladování</u> ve východní okrajové poloze sídla. Plocha je dopravně přístupná ze stávající místní komunikace navazující na silnici III. třídy. V ploše musí být splněny limity hluku dané platnou legislativou a dán prostor pro případnou realizaci protihlukových opatření. Směrem ke stávající obytné zástavbě vytvořit pás izolační - ochranné zeleně. Imisní limity pro ochranu zdraví lidí dané platnou legislativou musí být dodrženy.
Z 7	Zastavitelná <u>plocha občanské vybavenosti</u> (tělovýchova a sport) v severní okrajové poloze sídla. Nutno prověřit využití plochy územní studií (společně se Z 1). Směrem k ČOV vytvořit pás izolační - ochranné zeleně.

c3) Plochy přestavby

označení popis a podmínky pro využití ploch:

P 1	Přestavbová <u>plocha výroby a skladování</u> v části nevyužívaného hospodářského dvora. V ploše musí být splněny limity hluku dané platnou legislativou a dán prostor pro případnou realizaci protihlukových opatření. Imisní limity pro ochranu zdraví lidí dané platnou legislativou musí být dodrženy.
------------	--

c4) Návrh systému sídelní zeleně

- Územním plánem je navržen v zastavěném území systém sídelní zeleně s cílem chránit plochy zeleně v sídle před zastavěním.
- Do stávajícího systému sídelní zeleně (zeleň ostatní) jsou zahrnuty pozůstatky zámecké zahrady a některé venkovské zahrady či zemědělské pozemky s katastrálně neevidovanou vodotečí ve střední části sídla.
- Plochy sídelní zeleně jsou navrženy v rámci zastavitelné plochy Z 5 (zeleň s ochranou - izolační funkcí) a v rámci části navrženého lokálního biokoridoru LBK 6.
- Je nutno respektovat stávající sídelní zeleň nacházející se na plochách veřejného prostranství.
- V rámci všech zastavitelných ploch je přípustné rozvíjet systém vyhrazené zeleně (zahrady).
- Pro sídelní zeleň (veřejného charakteru) je nutné volit vhodnou skladbu zeleně odpovídající místním stanovištním podmínkám a rázovitosti venkovského prostředí.

d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístování

d1) Dopravní infrastruktura

Podrobnější popisné údaje jsou zahrnuty do textové části odůvodnění.
Návrh cyklotrasy v kap. e6.

Silniční doprava

Trasy silnic II. a III. třídy jsou stabilizovány.

Sít místních a účelových komunikací

Předpokládáný návrh plně respektuje současné uspořádání systému, který je pouze místně doplňován pro potřebu komunikačního připojení navrhovaných lokalit pro zástavbu. Křižovatky místních komunikací a silnic nejsou navrhovány.
Dopravní obsluha největší zastavitelné plochy Z 1 bude následně podrobně řešena v rámci územní studie (podmíněné územním plánem).
Nově navrhovaná lokalita zástavby rodinnými domky v jižním sektoru obce - zastavitelná plocha Z 4 bude zpřístupněna novou obslužnou komunikací (předpoklad kategorií typ MO7/30 s oboustranným chodníkem) v rámci územním plánem navržené plochy veřejného prostranství.
Ostatní zastavitelné plochy obce budou komunikačně zpřístupněny zřízením nového sjezdu připojující pozemek na stávající přílehlou komunikaci.
Územním plánem jsou navrženy účelové komunikace v rámci N 1, LBK 6 (obnova historických cest v krajině, zpřístupnění zastavěného území).

Objekty dopravní vybavenosti

Samostatné objekty dopravní vybavenosti nejsou navrženy.

Obsluha prostředky hromadné dopravy

Obsluha prostředky hromadné dopravy pravidelnou veřejnou autobusovou dopravou je vyhovující a zůstane zachována.

d2) Technická infrastruktura

Stávající koncepce:

V řešeném území je zajištěna technická obsluha na úrovni dnes obecně uznávaného standardu v oblastech zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, zásobování elektrickou energií, zemním plynem i telekomunikačních sítí.
Popisné údaje jsou zahrnuty do textové části odůvodnění.

Vodní hospodářství

Likvidace dešťových odpadních vod:

Stávající stav likvidace dešťových vod v obci Vrbičany je vyhovující a nebude se v budoucnu měnit. Nová zástavba musí být navržena tak, aby nebyly zhoršeny odtokové poměry v území. Dešťové vody budou v maximální možné míře likvidovány na místě jejich vzniku (tj. plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, vsakovacích jímek apod.). Pokud poměry podloží neumožňují vsakování - srážkovou vodu lze pak např. odvádět prostřednictvím otevřených odvodňovacích příkopů. Přednostně by měly být srážkové vody zadržovány (např. v příkopech, přirozených retenčních prvcích, terénních prohlubních) a následně zasakovány.

Likvidace splaškových odpadních vod:

Systém likvidace splaškových vod v obci Vrbičany je vyhovující a nebude se v budoucnu měnit. Každý producent odpadních vod má právo být připojen (po dohodě s provozovatelem) na stávající kanalizační systém pro veřejnou potřebu zakončený čistírnou odpadních vod Vrbičany, pokud splní podmínky dané platnou legislativou a platným kanalizačním řádem.
Obec může v přenesené působnosti svým rozhodnutím uložit vlastníkům stavebních pozemků nebo staveb, na kterých vznikají nebo kde mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci zejména v případech, kdy je to technicky možné.
Stoková síť bude do zastavitelných ploch a do dosud neobsložených území rozšířena ve smyslu platného kanalizačního řádu. Je navrženo zkapacitnění stávající ČOV (min. 400 EO).

Zásobování vodou:

Systém zásobení Vrbičan pitnou vodou (skupinový vodovod Litoměřice) je vyhovující a nebude se v budoucnosti měnit.
Distribuční vodovodní řady veřejného vodovodu budou rozšířeny do lokalit navrhované zástavby.

Zásobování energiemi

Elektrická energie:

Na severním okraji lokality Z 1 je navržena nová trafostanice 2x 400 kVA. Následně budou v rámci lokality řešeny kabelové ozvody NN včetně propojení do stávající sítě NN. Nadzemní vedení VN 22 kV směřující do stávající trafostanice U zámku je navrženo územním plánem ke zrušení. Nová trafostanice je navržena jako veřejně prospěšná stavba - ozn. VT.

U návrhových lokalit bude řešeno připojení staveb výhradně podzemní kabelovou trasou NN.
Pro navrhované lokality zástavby budou stanoveny nároky resp. potřebné kapacity v úrovni územního řízení jednotlivých projektů.

Zemní plyn:

Systém zásobení Vrbičan zemním plynem je vyhovující a nebude se v budoucnosti měnit.
STLplynovodní síť bude rozšířena do lokalit navrhované zástavby.

Telekomunikace

Místní telekomunikační síť bude rozvinuta do lokalit navrhované zástavby.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Je přípustné rozvinutí sítě veřejného osvětlení a místního rozhlasu do doposud neobsložených území a návrhových lokalit.

Zneškodňování odpadů, skládky

- Nejsou navržena nová zařízení pro zneškodňování a ukládání odpadů.

d3) Občanské vybavení

- Občanské vybavení tvoří významný stabilizační prvek v území a bude zachováno.
- Je navržena plocha občanské vybavenosti sloužící tělovýchově a sportu v rámci zastavitelné plochy Z 7.
- Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro stabilizaci sídelního útvaru jsou stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení přípustné ve stávajících či navržených funkčních plochách (v souladu s regulativy funkčního využití ploch).

d4) Veřejná prostranství

- Stávající veřejná prostranství jsou územním plánem respektována.
- Je navržena plocha veřejného prostranství (komunikace) v rámci zastavitelné plochy Z 4. Tato plocha je zařazena do návrhu veřejně prospěšných staveb (PV).

e) Koncepce uspořádání krajiny

e1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- (PP) plochy přírodní - s největším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků; plochy přírodní nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, plochy prvků systému ekologické stability - biocentra ap;
- (ZE) plochy zemědělské - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování - tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- (VP) plochy vodní a vodohospodářské - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. V návrhu jsou tyto plochy součástí přírodních ploch (PP);
- (NS) plochy smíšené nezastavěného území - u nichž není možné nebo není nezbytné stanovit převažující účel využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou v zahrnutý zemědělské pozemky, liniové prvky doprovodné zeleně a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy prvků systému ekologické stability - biokoridory. Přijatelné formy využití jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu;
- (TN) plochy těžby nerostů - zahrnují stanovené dobývací prostory (těžba vápence).

Pro vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz. kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

e2) Územní systém ekologické stability

ÚP Vrbičany závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a to na lokální úrovni - biocentra, biokoridory a interakční prvky. Nadřazený systém ÚSES, tzn. nadregionální a regionální do řešeného území nezasahuje.

Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Minimální velikost lokálního biocentra by měla být 3 ha, minimální šířka lokálního biokoridoru 15 m (společenstvo lesní, kombinované), 20 m (společenstvo luční). Pro společenstvo kombinované (luční + lesní) je možné přerušení do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m při ostatních kulturách. Interakční prvky nedosahují parametrů biocenter a biokoridorů, významně se však podílejí na zvýšení ekologické stability v krajině. Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření (VPO).

Vymezené prvky ÚSES:

Biocentra:

- LBC 1 "Zámecká zahrada" - lokální biocentrum funkční stará zámecká zahrada se zachovalými porosty stromů a keřů, součástí je malá vodní nádrž a louka
- LBC 2 "Káčov" - lokální biocentrum navržené k založení mozaika přírodně hodnotných prvků (izolovaný lesík v poli, polní cesta s doprovodnou zelení, rybníček s břehovým porostem) a ekologicky labilních prvků (regulovaná vodoteč v poli a orná půda). V místě zboření bývalého dvora (označ. N2) je navržena revitalizace území - návrat k přírodní funkci.

Biokoridory:

- LBK 3 "Od Chotěšova" - lokální biokoridor navržený k založení orná půda; trasa kopíruje hranici dobývacího prostoru
- LBK 4 "Od Siřejovic" - lokální biokoridor navržený k založení orná půda
- LBK 5 "Rochov - Vrbičany" - lokální biokoridor navržený k založení polní cesta bez doprovodné zeleně, nesekané zruderalizované travnaté okraje, orná půda
- LBK 6 "Polní cesta u Vrbičan" - lokální biokoridor navržený k založení cesta s mezernatou alejí topolů a s podrostem keřů, orná půda - obnova původní historické cesty k zámecké zahradě; přechod přes zastavitelné území podmíněn podrobnějším zpracováním v rámci US
- LBK 7 "Bezejmenný vodní tok" - lokální biokoridor navržený k založení regulovaná vodoteč s alejí hybridních topolů, orná půda

Interakční prvky:

- IP 1 porost stromů a keřů na svahu u bývalého zemědělského objektu
- IP 2 doprovodná zeleň polní cesty ke Káčovu
- IP 3 jednostranný keřový porost podél cesty u Vrbičan

- IP 4 stromořadí hybridních topolů s keřovým podrostem
- IP 5 skupina stromů a keřů při úpatí skládky
- IP 6 travnaté meze v poli

e.3) Prostupnost krajiny, opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Cestní síť

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňuje částečnou prostupnost krajiny. V rámci návrhu je síť doplněna dalšími cestami. Jedná se o zpřístupnění zastavěných ploch (v rámci N1), obnovu historických cest v krajině (v rámci LBK 6, v rámci N1).

Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy

Na území obce je územním plánem navrženo zapojení stávající komunikační sítě do systému značených cyklotras. Cyklotrasa je vedena po stávající silnici III. třídy / 2475 s odbočkou po místní komunikaci do Vrbičan. Značené turistické pěší trasy řešeným územím neprocházejí.

Liniová zeleň:

Návrhem ÚP jsou vymezena další opatření v krajině (změny využití území nestavební povahy) posilující zejména ekologickou stabilitu území. Jedná se o pásy doprovodné liniové zeleně podél nové či navrhované cestní sítě, podél místních komunikací a silnic. V grafické příloze prvky označeny jako N1 a N3. Funkční využití - plochy smíšené nezastavěného území (NS).

e.4) Protierozní ochrana

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

e.5) Opatření proti povodním

Pro vodní toky v řešeném území není stanoveno záplavové území. Sledovaná záplavová území nejsou. Podél koryt vodních toků je nutno zachovat volné nezastavěné území o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby koryta vodního toku.

e.6) Rekreační využívání krajiny

Obec nepatří mezi tradičně využívané území pro rekreaci. Jedná se o intenzivně zemědělsky obhospodařovanou krajinu, ekologicky labilní s minimem přírodních prvků. Nová výstavba bude sledovat zachování stávajících a realizaci nových přírodních prvků - liniová zeleň, zahrady, sportovní rekreační plochy. Další možností je rehabilitace zdevastovaného objektu zámku, včetně zpřístupnění zámecké zahrady veřejnosti. Nezastavěné území bude sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využity účelové cesty v krajině.

e.7) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Územním plánem jsou respektována chráněná ložisková území a dobývací prostory stanovené pro ochranu, případně těžbu výhradních ložisek jílovitých vápenců. Jsou vymezeny plochy těžby nerostů - zahrnující stávající dobývací prostory Úpohlavy a Chotěšov v západním sektoru řešeného území (mimo zastavěné území obce).

Popisné informace týkající se ochrany nerostného bohatství, důsledky pro těžební činnost z hlediska ochrany zdraví, sanace a rekultivace jámového lomu jsou popsány v části odůvodnění.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu

f1) Návrh ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Základní druhy ploch jsou členěny na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území - viz dále. Ke každému typu plochy je přiřazeno barevné odlišení. Ke každému typu plochy je přiřazena indexová značka.

Plochy územních rezerv nejsou územním plánem navrženy.

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy tyto druhy ploch:

- plochy smíšené obytné - venkovské
- plochy občanského vybavení
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní
- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- plochy technické infrastruktury
- plochy veřejných prostranství
- plochy sídelní zeleně - zeleň ostatní
- plochy zemědělské
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy těžby nerostů

Územním plánem jsou stanoveny tyto podmínky pro využití ploch:

- Plochy smíšené obytné - venkovské (SV):

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:

pozemky staveb pro bydlení,

přípustné využití:

pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,

pozemky veřejných prostranství,

pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení, zemědělství, nerušící výroby a služeb se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

nepřípustné využití:

vše ostatní

- **Plochy občanského vybavení (OV):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství.
přípustné využití: pozemky souvisejících veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití: Do ploch občanského vybavení lze zahrnout pozemky staveb bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Do ploch občanského vybavení lze zahrnout pozemky pro stavby a zařízení výroby a skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy výroby a skladování (VS):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování
přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky ochranné zeleně.
podmíněně přípustné využití: Do ploch výroby a skladování lze zahrnout pozemky staveb bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy smíšené výrobní (PSV):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování nerušícího charakteru,
přípustné využití: pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky ochranné zeleně.
podmíněně přípustné využití: Do ploch smíšených výrobních lze zahrnout pozemky staveb pro bydlení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DI-S):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: pozemky dálnic, silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
přípustné využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot, areály údržby pozemních komunikací).
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy technické infrastruktury (TI):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody),
přípustné využití ploch: pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky ochranné zeleně, pozemky rekultivací.
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy veřejných prostranství (PV):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,
přípustné využití: pozemky související technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.
pozemky a zařízení občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy sídelní zeleně - zeleň ostatní (ZO):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití: pozemky soukromé a vyhrazené zeleně (např. zahrad, sadů) související s obytným územím, pozemky ostatní zeleně v sídle včetně pozemků ÚSES
přípustné využití: pozemky veřejně přístupné parkové zeleně, pozemky ochranné zeleně pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem sídelní zeleně.
podmíněně přípustné využití: plochu lze využívat (u zemědělské půdy), jako pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy zemědělské (ZE)**
Rozdělení ploch dle určení využití:
 hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu
 přípustné využití: pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování okolních pozemků, pozemky související technické infrastruktury.
 podmíněně přípustné využití: Plochu lze využívat v případě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jako pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.

- **Plochy přírodní (PP):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
 hlavní využití: pozemky ve zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter (ÚSES),
 podmíněně přípustné využití: výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
 nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
 hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů - např. pozemky ÚSES, pozemky s výskytem dřevin rostoucích ve volné krajině (mimo les), ostatní pozemky krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem
 přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
 podmíněně přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a lesní hospodářství.
 nepřípustné využití: vše ostatní

- **Plochy těžby nerostů (TN):**
Rozdělení ploch dle určení využití:
 hlavní využití: pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů (výsypky, odvaly a kaliště), pozemky rekultivací (včetně pozemků ÚSES), pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
 přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
 nepřípustné využití: vše ostatní

f2) Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

- Nástavba staveb je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.
- Novými stavbami a změnami staveb nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby. Při stavební činnosti v rámci původního hospodářského dvora je nutno respektovat tradiční hospodářskou zástavbu, úpravy by měly být prováděny s důrazem na zachování původního charakteru staveb. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty určující charakter místa.
- Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby a v souladu s nimi je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku (přípustný kontakt s komunikací).

Zastavitelné plochy:

- Zastavěnost -
 Maximální zastavěná plocha stavby pro bydlení a rekreaci nesmí přesáhnout 200 m².
 Plocha Z 6: Koeficient zastavění, který udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše je 40 %.
- Výšková hladina, uliční čára -
 Plocha Z 1: Stavby pro bydlení a rekreaci mohou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví.
 Plocha Z 2, Z 3, Z 5: Nová zástavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty určující charakter místa (ulice).
 Plocha Z 4: Nová zástavba musí respektovat stávající uliční čáru a nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty určující charakter místa (ulice).
 Plocha Z 6: Výšková hladina zástavby se stanovuje max. 9 m nad okolním terénem.
 Plocha Z 7: Výšková hladina zástavby se stanovuje max. 6 m nad okolním terénem.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 stavebního zákona)

- Návrhem ÚP Vrbičany jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb:
 (pozn.: na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle §101 stavebního zákona)
Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel

označení	druh	katastrální území
VT	trafostanice	k.ú. Vrbičany u Lovosic

- Návrhem ÚP Vrbičany jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření:
 (pozn.: na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle §101 stavebního zákona)

Založení prvků územního systému ekologické stability

označení	druh	katastrální území
VU 1	biocentrum LBC 2	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 2	biokoridor LBK 3	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 3	biokoridor LBK 4	k.ú. Vrbičany u Lovosic

VU 4	biokoridor LBK 5	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 5	biokoridor LBK 6	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 6	biokoridor LBK 7	k.ú. Vrbičany u Lovosic
Předkupní právo: <u>Obec Vrbičany.</u>		

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo (§101 stavebního zákona)

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel

označení	druh	katastrální území
VT	trafostanice	k.ú. Vrbičany u Lovosic
Předkupní právo: <u>Obec Vrbičany.</u>		

Založení prvků územního systému ekologické stability

označení	druh	katastrální území
VU 1	biocentrum LBC 2	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 2	biokoridor LBK 3	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 3	biokoridor LBK 4	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 4	biokoridor LBK 5	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 5	biokoridor LBK 6	k.ú. Vrbičany u Lovosic
VU 6	biokoridor LBK 7	k.ú. Vrbičany u Lovosic
Předkupní právo: <u>Obec Vrbičany.</u>		

Veřejná prostranství:

označení	druh	katastrální území
PV	komunikace	k.ú. Vrbičany u Lovosic
Předkupní právo: <u>Obec Vrbičany.</u>		

ch) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

- Územní studie je podmínkou pro rozhodování v zastavitelné ploše Z1, v zastavitelné ploše Z7 včetně úseku navrhovaného biokoridoru LBK 6 přecházejícího přes zastavitelné území. Lhůta pro pořízení studie její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky od vydání ÚP. Územní studie musí na odborně vysoké úrovni zohlednit všechna kritéria tj. prostorová, funkční i ekonomická s cílem vytvořit kvalitní urbánní prostředí v zastavitelné ploše.

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

Památkově chráněná budova zámku č.p. 1 včetně přilehlých památkově chráněných budov hospodářského dvora.

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU: vázaná A3 (10 číslovaných stran)

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

číslo výkresu	název	měřítko
V.1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 2880
V.2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 2880
V.3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 2880