

ÚZEMNÍ PLÁN VRBICE



Úplné znění po změnách č.1 - č.6

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Vrbice
Pořadové číslo poslední změny:	6
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	11.3.2024
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování,
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěžská 391, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: Územní plán Vrbice - úplné znění po změnách č.1 - č.6

Objednatel: Obec Vrbice
Hlavní 47, 411 64, Vrbice u Roudnice nad Labem

Určený zastupitel: Vlastimil Mikl

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem
stavební úřad, úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

Projektant územního plánu a změny č.1:

AUA – Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Projektant změn č.2 - č.6, včetně úplného znění územního plánu po změnách č.1 - č.6:

Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot
 - 1. *Zásady celkové koncepce rozvoje obce*
 - 2. *Hlavní cíle rozvoje*
 - 3. *Ochrana a rozvoj hodnot území*
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - 1. *Vymezení zastavitelných ploch*
 - 2. *Vymezení ploch určených k přestavbě*
 - 3. *Vymezení systému sídelní zeleně*
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
 - 1. *Doprava*
 - 2. *Občanské vybavení*
 - 3. *Technické vybavení*
 - 4. *Odpadové hospodářství*
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
 - 1. *Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití*
 - 2. *Územní systém ekologické stability*
 - 3. *Protierozní opatření*
 - 4. *Ochrana před povodněmi*
 - 5. *Koncepce rekreace*
 - 6. *Dobývání nerostů*

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 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
1. *Veřejně prospěšné stavby*
 2. *Veřejně prospěšná opatření*
 3. *Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu*
- h) 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona
- i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Seznam použitých zkratk a pojmů:

KC	Krajinný celek
KN	katastr nemovitostí
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
RD	Rodinný dům
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Pro potřeby tohoto územního plánu se v **Plochách výroby a skladování - pozemky zemědělských staveb (VZ)** rozumí:

- **objekty pro stravování** - stravovací provozy související se zemědělskou výrobou (jídlna sloužící zejména pro zaměstnance),
- **objekty pro administrativu** - správní a administrativní budovy související s daným areálem a provozem

Drobné podnikání

- služby a činnosti provozované v rámci objektu rodinného domu (např. služby kadeřnictví, kosmetika, krejčovství, zdravotnické služby, řemeslné a chovatelské činnosti bez negativních vlivů na sousední stavby).

Nerušící výroba

- Výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné pozemky. Tato hranice byla aktualizována k 11.4.2023.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot**1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce rozvoje obce Vrbice vychází z její polohy v údolí řeky Obrtky, v úrodné krajině Polabí, v relativně řídké osídleném prostoru mezi Litoměřicemi, Roudnicí nad Labem a Štětím. Vzhledem k přiměřenému podílu lesů zajišťuje zdejší krajina podmínky pro kvalitní bydlení v dobrém přírodním prostředí, umožňujícím nerušený pobyt a každodenní rekreaci. Proto navrhuje územní plán především plochy pro bydlení, které jsou z hlediska architektonicko-urbanistického řešeny tak, aby zachovaly hodnoty venkovského prostředí, kde dominují jednopodlažní individuální rodinné domy s obytným podkrovím, odpovídajícím venkovskému charakteru původního osídlení. Zejména jsou chráněna historická jádra Vrbice a Vetlé, která po obnově a regeneraci stávající zástavby vytvoří kvalitní území s veřejnými návěsnými prostranstvími. Rekreční hodnoty obce zhodnocuje územní plán vymezením další plochy pro sportovní areál a návrhem nových cyklostezek. Dopravní řešení sleduje odstranění dopravních závad a navrhuje parkoviště, autobusové zastávky, garáže a chodníky. Sídlo Mastířovice navrhuje územní plán (na rozdíl od sídel Vrbice a Vetlá) pouze k obnově stávající zástavby na plochách zastavěného území.

2. Hlavní cíle rozvoje

Cílem komplexního řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro transformaci Vrbice a přidružených sídel na přiměřeně rozvojová venkovská sídla, která budou integrovatelná do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

Důležitým koncepčním záměrem je vytvořit z dosud odloučených sídel Vrbice a Vetlá jeden souvislý, a plně funkční urbanistický celek, jehož osou bude silnice III/24053, a zachovat původní historická jádra Vrbice a Vetlé s tím, že nová výstavba bude lokalizována především po obvodu těchto sídel.

3. Ochrana a rozvoj hodnot území

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Prvním z nich je poloha obce v hodnotném přírodním a historicky osídleném území podél toku Obrtky a Záhorecké strouhy, s výhledy na panorama Českého středohoří. Přitom obec Vrbice je přímo kontaktována s četnou krajinnou zelení podél zmíněných vodotečí a s lesními komplexy v jižní části řešeného území. Důležitá je zejména ochrana břehových porostů podél potoka Obrtky (která zde plní funkci regionálního biokoridoru) a Záhorecké strouhy.

Druhým stěžejním pilířem udržitelného rozvoje je ochrana historických hodnot, které udržují kontinuitu společenství obyvatel obce s historickými kořeny jejich bydliště. Tyto hodnoty tvoří zejména kulturní památky. Mezi kulturní hodnoty obce patří i archeologická naleziště svědčící o historickém významu původního osídlení (první písemná zmínka se datuje k roku 1319 v případě Vrbice, k roku 1333 v případě Vetlé a k roku 1420 v případě Mastířovic).

Třetím pilířem udržitelného rozvoje je uchování hospodářského potenciálu správného území obce, který tvoří kvalitní zemědělský půdní fond a civilizační prvek, který výrazně ovlivnil urbanizaci obce a který tvoří významná železniční trať č.072 Lysá nad Labem-Děčín, do jejíhož ochranného pásma nenavrhuje územní plán žádnou výstavbu.

S ohledem na uvedené hodnoty a územně technické skutečnosti vymezuje územní plán zastavitelné plochy v sídle Vrbice především do jeho severozápadního a východního okraje, v případě sídla Vetlá prakticky prstencovitě podél celého jeho obvodu a v případě sídla Mastířovice jen v minimálním rozsahu (v jeho východní části).

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

Urbanistická koncepce obce Vrbice sleduje následující cíle:

- Obnovu stávajících objektů na současném urbanistickém půdorysu jednotlivých sídel, přičemž nejrozsáhlejší a nejnáročnější bude obnova sídla Mastířovice. V případě sídla Vrbice a Vetlá bude nezbytná obnova sídel především v jejich centrálních částech, kde se nacházejí dnes již nefunkční původní selské usedlosti.
- Výstavbu na nových plochách, která bude realizována výhradně v bezprostřední návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel. V případě Vrbice je navržena jedna stěžejní plocha, která se nachází na jejím jižním okraji. Tato plocha vhodně vyplní prostor mezi původní charakteristickou venkovskou zástavbou a novým rozsáhlým zemědělským komplexem a bytovými domy.
- Pro další sportovní aktivity vymezuje územní plán plochu v návaznosti na sportovní areál.
- Nové plochy pro individuální bytovou výstavbu navrhuje územní plán zejména ve Vetlé, v severovýchodním sektoru sídla. V návaznosti na stávající zemědělský areál je pak navržena plocha smíšená obytná SO1. Tím dojde k urbanistickému propojení sídel Vrbice a Vetlé. Další plochy ve Vetlé navrhuje územní plán v jejím jihovýchodním, západním a v severozápadním sektoru.
- Obnovu a rekonstrukci sídla Mastířovice, která bude s ohledem na současné sociální složení obyvatelstva velmi složitá. Z urbanistického hlediska se jeví nejvhodnější zachování stávajícího a původního (dnes již z části asanovaného) urbanistického půdorysu sídla. Vzhledem k tomu neumísťuje územní plán do Mastířovic žádné plochy mimo stávající zastavěné území (využívá pouze proluky ve stávající zástavbě ve východní části sídla).
- Jako plocha výroby a skladování se specifickým využitím je navržena Plocha VX1 ležící na severním okraji zastavěného území sídla Vetlá. Jižní část plochy leží v ochranném pásmu elektrického vedení, které je nutné respektovat.
- Stěžejními funkcemi obce Vrbice zůstanou i nadále bydlení v individuálních rodinných domech. Výstavba rodinných domů bude probíhat téměř souběžně na všech vymezených plochách. S ohledem na tuto skutečnost nenavrhuje územní plán etapizaci výstavby.

Územní plán vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení venkovského charakteru (B)
 Plochy občanského vybavení - občanská vybavenost
 Plochy občanského vybavení - plochy pro sport (S)
 Plochy občanského vybavení - střešnice
 Plochy občanského vybavení - hřbitov
 Plochy smíšené obytné (SO)
 Plochy výroby a skladování - pozemky zemědělských staveb (VZ)
 Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím (VX)
 Plochy výroby a skladování - výroba a sklady (VS)
 Plochy výroby a skladování - fotovoltaická elektrárna (FV)
 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (Z)
 Plochy dopravní infrastruktury - silnice II. a III. třídy
 Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace
 Plochy dopravní infrastruktury - pěší a cyklistické trasy, Chodníky
 Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště
 Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště
 Plochy dopravní infrastruktury - hromadné garáže (G)
 Plochy technické infrastruktury

1. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy:

Plocha S1

funkční využití: plocha pro sport,

rozloha: 1,0 ha,

lokalizace: západně od silnice III/24053, naproti zemědělskému areálu,

koncepční podmínky: rozšíření stávajícího fotbalového hřiště na úroveň sportovního stadionu (včetně tréninkového hřiště a tenisových kurtů),

dopravní napojení: ze stávajícího fotbalového hřiště, u něhož bude vybudováno nové parkoviště,

zdůvodnění: vysoce hodnotné přírodní prostředí obce, poloha stávajícího hřiště, které je na východě ohraničeno silnicí III/24053 a na severu areálem hasičské zbrojnice, neumožňuje jeho rozšíření jiným než západním a jižním směrem k trase elektrického vedení.

Plocha B20

Leží na severozápadním okraji zastavěného území sídla Vrbice. Předpokládaná kapacita plochy je 1 rodinný dům. Plocha bude dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím severním okraji. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude provedeno ze stávajících řadů vedoucích severně a severovýchodně od řešené plochy.

Plocha B5

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,5 ha,

prostorové uspořádání: 4-5 individuálních rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 000m²,

lokalizace: severovýchodní okraj Vetlé,

koncepční podmínky: plocha je vymezena podél jižního okraje stávající místní komunikace a severozápadním okrajem sídla, přičemž její západní část leží již v 50m pásmu od okraje lesa,

dopravní napojení: severní část z uvedené komunikace směřující z Vetlé na severozápad k rybníku, jižní část z nové kratší obslužné místní komunikace procházející podél severozápadního okraje stávající zástavby sídla,

zdůvodnění: zarovnání urbanistického půdorysu severozápadní části Vetlé, kvalitní přírodní zázemí v podobě nedalekého lesa a rybníka, lokalita leží na půdách nižší třídy ochrany.

Plocha SO1

funkční využití: plocha smíšená obytná – bydlení smíšené,

rozloha: 1,1 ha,

prostorové uspořádání: 8-10 individuálních rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 000m²,

lokalizace: východní sektor Vetlé,

koncepční podmínky: plocha je navržena západně od bývalého zemědělského areálu ve Vetlé, přičemž na severu sahá až k trase lokálního biokoridoru. V severní části této obytné lokality budou muset být rodinné domy stavěny mimo ochranné pásmo vedení elektrické energie VN 22 kV, procházející plochou západně - východním směrem,

dopravní napojení: ze stávající komunikace procházející podél západního okraje původního zemědělského areálu,

zdůvodnění: vyplnění dnes nevyužitých ploch uvnitř stávající zástavby ve východní části Vetlé; lokalita se nachází na půdách nižší třídy ochrany.

Plocha B11

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,6 ha,

prostorové uspořádání: 4-6 individuálních rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 000m²,

lokalizace: jihozápadní sektor Vetlé,

koncepční podmínky: plocha je umístěna v prostoru mezi stávající zástavbou, polní cestou a místní komunikací vedoucí na Kyškovice. Východní část této obytné lokality prochází vedení elektrické energie VN 22 kV, proto budou obytné objekty

uspořádány tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma tohoto elektrického vedení,

dopravní napojení: ze stávající polní cesty, event z komunikace na Kyškovice,

zdůvodnění: plocha přispěje k zarovnání urbanistického půdorysu Vetlé v její jihozápadní části.

Plocha B12:

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 1,1 ha,

prostorové uspořádání: 9-11 individuálních rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 000 m²,

lokalizace: jihozápadní okraj budoucího urbanistického půdorysu sídla,

koncepční podmínky: plocha je umístěna v prostoru mezi stávající zástavbou, polní cestou, místní komunikací vedoucí na Kyškovice a sady, jižně od polní cesty a navazuje na navrženou plochu B11. Centrální a východní částí této obytné lokality prochází vedení elektrické energie VN 22 kV, v jehož ochranném pásmu není přípustná žádná výstavba. Nezbytnou podmínkou realizace plochy B12 je zpracování územní studie,

dopravní napojení: ze stávající polní cesty, event z komunikace na Kyškovice,

zdůvodnění: plocha přispěje spolu s plochou B11 k zarovnání urbanistického půdorysu jihozápadní části Vetlé, kvalitní přírodní zázemí.

Plocha B13

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 1,1 ha,

prostorové uspořádání: 8-11 individuálních rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 000 m²,

lokalizace: jihovýchodní okraj budoucí zástavby Vetlé,

koncepční podmínky: plocha je vymezena podél jižního okraje komunikace vedoucí k lokalitě Sovice, v prostoru mezi jižním okrajem stávající zástavby a polní cestou směřující do jižní části řešeného území a dále na Brzánky.

dopravní napojení: z komunikace vedoucí k lokalitě Sovice, u níž je na severním okraji plochy B13 navrženo parkoviště,

zdůvodnění: plocha alespoň zčásti zarovnává urbanistický půdorys Vetlé v jejím jihovýchodním sektoru, navíc má lokalita velmi kvalitní přírodní zázemí dané zalesněným vrchem Sovice, kde se nachází i rybník.

Plocha B19

funkční využití: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,7 ha,

prostorové uspořádání: 2-3 individuální rodinné domy při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 000 m²,

lokalizace: severozápadní sektor Vetlé,

koncepční podmínky: plocha B19 je vymezena podél západního okraje navržené místní komunikace a sahá téměř až k zemědělskému areálu,

dopravní napojení: z navržené místní komunikace probíhající po jejím východním okraji,

zdůvodnění: vyplnění proluky mezi zemědělským areálem a stávající zástavbou, plocha leží na půdách nižší třídy ochrany.

Plocha B21

Leží na západním okraji zastavěného území sídla Vetlá. Předpokládaná kapacita plochy je 1 rodinný dům. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude provedeno z řadů navržených až k jižní hraně plochy B21.

Plocha B23

Leží na severozápadní okraji Vetlé u silnice III/26115. Předpokládaná kapacita plochy je 1 rodinný dům. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude ze stávajících, případně navržených řadů vedoucích k jihozápadnímu okraji plochy.

Plocha B24

Plocha leží na jižním okraji k.ú. Vetlá. Plocha rozšiřuje zastavěné území tak, aby zde bylo možné umístit 1 rodinný dům. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno individuálně.

Plocha B25

Plocha leží na jižním okraji Vrbice. Plocha je navržena pro umístění jednoho rodinného domu, který bude umístěn v západní polovině plochy. Umístění domu bude odpovídat stávajícímu RD ležícímu severně od plochy. Zbytek plochy ve směru do krajiny bude využit jako zahrada.

Plocha B26

Plocha leží na severozápadním okraji Vrbice. Plocha je navržena pro umístění jednoho rodinného domu, který bude umístěn ve východní části plochy. V rámci plochy bude rozšířeno stávající veřejné prostranství ve východní části plochy tak aby byl zajištěn přístup k pozemku a zároveň i otáčení vozidel. Zbytek plochy ve směru do krajiny bude využit jako zahrada.

Plocha B27

Plocha leží na západním okraji Vrbice. Plocha je navržena pro umístění jednoho rodinného domu. Při využití plochy je nutné zajistit odpovídající dopravní napojení přes sousední plochu by dlení.

Plochy NX2, NX3

Leží na severozápadním okraji k.ú. Mastířovice jako součást pozemků zemědělského půdního fondu. Plochy rozšiřují stávající areál, na který přímo navazují. Napojení ploch na elektrickou energii bude provedeno ze stávající trafostanice. Napojení na dopravní infrastrukturu bude provedeno přes sousedící stávající areál, který rozšiřují. Problematika dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

Plocha SO2

Leží v severní části Vetlé u silnice III/24053. Předpokládaná kapacita plochy je 1-2 rodinné domy. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude ze stávajících, případně navržených řadů vedoucích k jihozápadnímu okraji plochy.

Plocha VS1

Leží na severozápadní okraji Vetlé, jižně od III/26115. Plocha je určena pro realizaci staveb k podnikání. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících, nebo nově navržených řadů vedoucích severně od plochy.

Plocha VX1

Leží na severním okraji zastavěného území sídla Vetlá. Předpokládané využití plochy je stáj pro koně se seníkem. Jižní část plochy leží v ochranném pásmu elektrického vedení, které je nutné respektovat. Plocha VX1 je dopravně přístupná z jihu, ze stávající účelové komunikace probíhající pod řešenou plochou za vodotečí, případně přes sousedící plochu bydlení ze severu. Zásobování plochy VX1 vodou je možné realizovat přes plochu bydlení. Odkanalizování plochy VX1, ani její napojení na kanalizační systém obce, se s ohledem na jejich charakter nenavrhují.

V souladu se ZÚR ÚK není na této ploše přípustné umisťovat větrné elektrárny.

2. Vymezení ploch určených k přestavbě

K přestavbě jsou navrženy plochy B3, B10, B16, B17, B18 a G1.

3. Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán navrhuje na území obce tři plochy sídelní zeleně – na severovýchodním okraji Vrbice v okolí vodní nádrže Z1, , severozápadně od návsi ve Vetlé Z3 a severně od zemědělského areálu ve Vrbici Z5.

Plocha Z1:

funkční využití: veřejná zeleň,

rozloha: 0,5 ha,

lokalizace: severovýchodně od Vrbice,

koncepční podmínky: plocha Z1 je vymezena na louce v okolí vodní nádrže zřízené na levostranném přítoku Záhorácké strouhy, přičemž celá leží v ochranném pásmu vodních zdrojů. Při jejím jižním okraji je navrženo nové parkoviště.

Plocha Z3:

funkční využití: veřejná zeleň,

rozloha: 1,4 ha,

lokalizace: západní sektor Vetlé,

koncepční podmínky: plocha Z3 je lokalizována severozápadně od návsi ve Vetlé, v prostoru mezi silnicí III/24053 a místní vodotečí. Součástí této lokality protažené v severo - jižním směru bude i nový rybník. Část silnice III/24053, která představuje východní hranici plochy Z3, je navržena k rekonstrukci.

Plocha Z5

Leží na jihovýchodním okraji zastavěného území sídla Vrbice. Plocha Z5 je přístupná z účelové komunikace vedoucí po jejím jižním okraji. Napojení plochy Z5 na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani jejich přeložky.

Místní komunikace

Nové místní komunikace (zpřístupňující plochu B5) navrhuje územní plán budovat v rámci kategorie obslužných místních komunikací.

V rámci místních komunikací budou provedeny následující úpravy:

- Rekonstrukce komunikace v severovýchodním sektoru Vrbice ve směru k požární nádrži – rozšíření o 1-2 m.
- Rekonstrukce ulice na návsi ve Vetlé a navazující rozšíření Litoměřické ulice o 1-2 m.
- Rekonstrukce komunikace ve východní polovině Vetlé u stávajícího zemědělského areálu – rozšíření o 1-2 m.
- Rekonstrukce komunikace v jihozápadním sektoru Vetlé – rozšíření o 1-2 m.
- Rekonstrukce komunikace v centru Vetlé v původní selské zástavbě – rozšíření o 1-2 m.
- Nová místní komunikace vedoucí k ploše B19
- Návrh rozšíření místní komunikace D21 vedoucí po západním okraji plochy B23.
- Návrh rozšíření stávající komunikace D22 k ploše bydlení v min. šíři veřejného prostranství 8m na severním okraji Vrbice. Plochu komunikace je možné za účelem další bytové výstavby prodloužit na úkor stávající plochy bydlení. Podmínkou využití je dodržení min. šířky veřejného prostranství 8m a dále vybudování odpovídajícího obratiště na úkor stávající plochy bydlení.

Plocha B20 je přístupná ze stávající místní komunikace vedoucí po severním okraji plochy.

Plocha B21 je přístupná ze stávající komunikace vedoucí po jejím jižním a východním okraji.

Plocha B23 je přístupná ze stávající komunikace vedoucí po jejím jižním okraji

Plocha B24 je přístupná ze stávající komunikace vedoucí po jejím severozápadním okraji.

Plocha SO2 je přístupná ze stávající komunikace vedoucí po jejím západní okraji.

Plocha VS1 je přístupná ze stávající komunikace vedoucí po jejím severním okraji.

Plocha VX1 je dopravně přístupná z jihu, ze stávající účelové komunikace probíhající pod řešenou plochou za vodotečí, případně přes stávající plochu bydlení ze severu.

Plocha Z5 je přístupná z účelové komunikace vedoucí po jejím jižním okraji.

Železnice

Územní plán zpřesňuje koridor železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace, vymezený jako koridor CNZ.C-E61.

Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravních staveb, pro které byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

Veřejná doprava

V rámci veřejné dopravy nenavrhuje územní plán žádné nové plochy. Výjimkou je pouze navržená doplňující autobusová zastávka ve Vetlé v lokalitě rodinných domů s místním názvem „Na zlatý hoře“.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje zřízení cyklotras vedených po polních cestách z Vrbice do Mastířovic, z jižní části Vetlé do Hoštky a po navržené komunikaci směřující z Vetlé na jihovýchod směrem na Brzánky.

Plochy pro dopravu v klidu

Plochy klidové dopravy jsou navrženy v souladu s potřebami sídla zajistit vhodné odstavování a parkování vozidel v dostupných vzdálenostech zejména od objektů vybavenosti a služeb. Poměrně kapacitní plochy na návších zejména ve Vetlé postačují potřebám sídla. Územní plán navrhuje nová parkoviště na severovýchodním okraji Vrbice, na návši ve Vrbici, u budoucích garáží jižně od Vrbice, naproti zemědělskému areálu, u kostela ve Vetlé a na jihovýchodním okraji Vetlé. Navíc je v regulativech navrženo parkování na pozemcích majitelů rodinných domů.

2. Občanské vybavení

V rámci občanské vybavenosti navrhuje územní plán pouze rozšíření stávajícího hřiště na úroveň sportovního stadionu.

3. Technické vybavení**Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Na vodním toku Obrtky navrhuje územní plán následující úpravy:

- zdvojení potrubí odvodňovacího příkopu v místě křížení komunikace,
- pro rozložení přívalové vlny se navrhuje vybudovat vodní nádrž severovýchodně od zemědělského areálu.

Pro zlepšení vodohospodářských poměrů v území je vymezena jihovýchodně od Vrbice plocha pro novou vodní nádrž.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování nových ploch je navrženo z vodovodního potrubí procházejícího podél příslušných nových ploch a z koncových míst vodovodních řadů, které u nových ploch končí.

Plochy bydlení venkovského charakteru B20, B21, B23 a B24 budou napojeny ze stávajících řadů vedoucích v trasách místních komunikací, případně z jejich prodloužení, která lze budovat v rámci nezbytné veřejné infrastruktury.

Plocha smíšená obytná SO2 bude napojena ze stávajícího řadu vedoucího v trase stávající komunikace.

Zásobování plochy VS1 je možné realizovat z řadu vedoucího severně od plochy v trase silnice III/26115.

Zásobování plochy VX1 je možné realizovat přes plochu bydlení, s kterou sousedí na severu.

Zásobování plochy Z5 se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje vybudovat ve Vetlé oddílnou kanalizaci. Stávající kanalizace bude využita pro odvedení povrchových vod. Hlavní stoka větve kanalizace přivede splašky do ČOV v Polepech. V Mastířovicích se předpokládá ponechání stávajících žump u jednotlivých objektů.

Plochy bydlení venkovského charakteru B20, B21 a B23 budou napojeny na stávající, případně nově budované kanalizační řady v jednotlivých místních částech.

Likvidace odpadních vod z plochy B24 bude řešena individuálně.

Plocha smíšená obytná SO2 bude napojena na navrženou kanalizační stoku vedoucí k okraji plochy.

Odpadní vody z plochy VS1 budou likvidovány napojením na navržený kanalizační řad vedoucí severně od plochy.

Odkanalizování ploch VX1 a Z5 se s ohledem na jejich charakter nenavrhuje.

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním, vsakováním prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, vsakovacích jímek apod. V místech, kde poměry v podloží neumožňují přímé vsakování, bude srážková voda odváděna do vodotečí prostřednictvím otevřených odvodňovacích příkopů. Přednostně by však měly být srážkové vody zadržovány v příkopech a terénních prohlubních a až následně zasakovány a odváděny do recipientu.

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce si nevyžadují vybudování žádných nových transformačních stanic. Pro další rozvoj bude nutné zvýšit výkon TS „Vrbice – Obec“ z které budou napojeny rozvojové lokality B1, B3. Trafostanice „Vetlá – U česačky“ bude nutné rekonstruovat a osadit ji dvěma transformátory. Tato trafostanice pak převezme i část zatížení transformační stanice „Vetlá – Obec“ a bude tak vytvořena kapacita pro zásobování obytných ploch B6, Z trafostanice „Vetlá – obec“ budou napojeny lokality B11, B12, B13.

Územní plán navrhuje přeložku jedné části elektrického vedení v jihozápadní části obce Vetlá (kolem ploch B11 a B12).

Změnou č.4 se zpřesňuje koridor pro zdvojení vedení 400kV TR Výškov – TR Babylon označený v ZÚR ÚK jako E10b(1.A) na šíři 150m. Změnou č.4 se koridor E10b(1.A) mění z územní rezervy na návrh. Při využití koridoru E10b(1.A) je nutné respektovat podmínky využití stanovené pro plochy technické infrastruktury v kapitole f).

Plyn

Rozvojové záměry obce si vyžádají rozšíření STL plynovodních řadů DN 63 a DN 50 do nových lokalit. S plynifikací Mastířovic se nepočítá.

Zásobování nových ploch bude z navrženého STL plynovodního potrubí procházejícího podél vymezených ploch a z koncových míst stávajících plynovodních řadů, které u nových ploch končí.

Plochy bydlení venkovského charakteru B20, B21 a B23 budou napojeny na stávající řady vedoucí v trasách místních komunikací, případně z jejich prodloužení, která lze budovat v rámci nezbytné veřejné infrastruktury.

Plocha smíšená obytná SO2 bude napojena na stávající řad vedoucí v trase stávající komunikace.

Zásobování plochy VS1 plynem je možné realizovat z řadu vedoucího severně od plochy.

Spoje

Na úseku telekomunikací nenavrhuje územní plán žádné změny.

4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádnou změnu v koncepci odpadového hospodářství. Pouze je navržena rekultivace skládky na severozápadním okraji řešeného území formou zalesnění.

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

Územní plán vymezuje v krajině následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy zemědělské - orná půda
 Plochy zemědělské - vinice, chmelnice
 Plochy zemědělské - trvalé travní porosty
 Plochy zemědělské - zahrady
 Plochy zemědělské - polní cesty
 Plochy zemědělské - specifické (NX)
 Plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy (V)
 Plochy lesní - les
 Plochy lesní - rekultivace skládky - les (L)
 Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (KZ)
 Plochy dopravní infrastruktury - železnice
 Plochy dopravní infrastruktury - silnice II. a III. třídy
 Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace
 Plochy dopravní infrastruktury - pěší a cyklistické trasy, chodníky

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability, dále navrhuje vymezení zeleně podél komunikací a na okrajích některých obytných ploch. Navíc je jihozápadně od Vrbice navržena vodní nádrž.

V severozápadní části řešeného území je navržena mezi areálem vepřína a lesním pozemkem plocha KZ1. Plocha je navržena jako plocha smíšená nezastavěného území - krajinná zeleň. Plocha je navržena tak, aby nedošlo ke vzniku těžko obhospodařovatelného pozemku ZPF mezi areálem vepřína a lesním pozemkem na jihu.

Na podkladu územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem jsou navrženy Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (KZ) KZ2 – KZ17.

2. Územní systém ekologické stability

V severozápadním cípu zasahuje do řešeného území regionální biocentrum 015 Niva Obrtky. od tohoto biocentra, přibližně směrem západ – východ prochází severní částí území regionální biokoridor 0006 Niva Obrtky – Velešice. Dále je na území obce vymezeno 6 biocenter lokálního významu, z toho tři jsou biocentra vložena do regionálního biokoridoru. V území je dále (alespoň z části) vymezeno 12 lokálních biokoridorů propojujících biocentra v území i okolí.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. Přirozenými společenstvy v území jsou černýšové dubohabřiny (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), střemchové jaseniny (*Pruno-Fraxinetum*), lipové doubravy (*Tilio-Betuletum*) a nerozlišené bazifilní teplomilné doubravy (*Brachypodio pinnati-Quercetum* aj.).

Lokální biocentra a biokoridory, které jsou navrženy k založení, jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření (viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace).

Vymezená lokální biocentra

Kód	k.ú.	Výměra [ha]	Stav	Návrh
0006/VB 01	Vrbice u Roudnice nad Labem	10,46	LC částečně funkční, vložené	
0006/VB 02	Vrbice u Roudnice nad Labem	3,16	LC částečně funkční, vložené	k založení
0006/VB 03	Mastířovice	4,91	LC funkční, vložené	
VB 04	Vetlá	0,69 (v řeš. území)	LC funkční	
VB 05	Vetlá	9,55	LC funkční	
VB 06	Vetlá	3,10	LC částečně funkční	

Vymezené lokální biokoridory

Kód	k.ú.	Délka (m)	Stav	Návrh
015-CH11	Vrbice u Roudnice nad Labem	1 293 (v řeš. území)	LK částečně nefunkční	část k založení
CH13-CH12	Vetlá	479 (v řeš. území)	LK funkční	
VB03-HO01	Mastířovice	390 (v řeš. území)	LK nefunkční	k založení
VB03-VT06	Mastířovice	794 (v řeš. území)	LK částečně funkční	část k založení
VB03-VB04	Mastířovice	1 623 (v řeš. území)	LK částečně funkční	část k založení
VB04-HO07	Mastířovice	375 (v řeš. území)	LK funkční	
VB04-CH13	Vetlá	1 914 (v řeš. území)	LK částečně funkční	část k založení
VB04-VB05	Vetlá	607	LK nefunkční	k založení
VB05-HO09	Vetlá	102 (v řeš. území)	LK částečně funkční	k založení
VB05-VB06	Vetlá	1 397	LK částečně funkční	část k založení
VB06-1298	Vetlá	303 (v řeš. území)	LK částečně funkční	
VB06-CH12	Vetlá	189 (v řeš. území)	LK částečně funkční	

Pro funkční využití ploch biocenter je :**- přípustné:**

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**- přípustné:**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

3. Protierozní opatření

Ze souboru opatření proti erozi připadají na rovinném území Vrbice v úvahu především pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem), agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné setí do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.). Z opatření proti větrné erozi navrhuje územní plán doplnění doprovodné vegetace podél cest a vodotečí.

4. Ochrana před povodněmi

Severní částí řešeného území protékají východo-západním směrem potok Obrtka, který se jihozápadně od Polep vlévá do Úštěckého potoka, a umělá vodoteč Záhorecká strouha, která je vedena do Lounek, kde ústí do Labe. Vzhledem k tomu, že Záhorecká strouha podle dlouhodobého pozorování není rozvodňována a řeka Obrtka teče daleko od zastavěného území obce, nenavrhuje územní plán žádná protipovodňová opatření.

Na západním okraji Vrbice je územním plánem navržena plocha pro protipovodňové opatření V1, která je změnou č.5 nepatrně rozšířena západním směrem, včetně návrhu rozšíření plochy veřejně prospěšného opatření.

5. Koncepce rekreace

Na území obce se v současné době nenacházejí rekreační lokality a územní plán ani žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných ve všech sídlech. Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro cykloturistiku navrhuje územní plán rozšíření sítě cyklotras o nové cyklostezky spojující Vrbici s Vetlou, směřující z Vrbice do Mastířovic, z Vetlé do Hošky a z Vetlé na Brzánky.

6. Dobývání nerostů

Na úpatí vrchu Sovice jihovýchodně od Vetlé se nachází sesuvné území.

Vymezení výhradního ložiska i sesuvného území je zřejmé z grafické dokumentace – z koordinačního výkresu.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně 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 vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)

Hlavní využití:

- rodinné domy,

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- stavby pro rodinnou rekreaci a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- místní komunikace, pěší cesty
- garáže v rámci vlastního pozemku
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- využití ploch B23 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/26115

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Nepřípustné využití:

- pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22kV,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- v ploše B24 a navazující části pozemku p.č. 913 v k.ú. Vetlá max. 1 rodinný dům. Hlavní stavba bude umístěna v severozápadní části plochy ve vazbě na stávající komunikaci.
- velikost stavebních pozemků min. 800 m² (nevztahuj se na plochu B24).

Podmínky ochrany krajinného rázu:

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST**Hlavní využití:**

- veřejná a komerční občanská vybavenost,

Přípustné využití:

- maloobchod a stravování,
- na pozemku st. 57/1 v k.ú. Vrbice u Roudnice nad Labem bytový dům o max. 8 bytových jednotkách, včetně zajištění odpovídajícího počtu parkovacích stání
- ubytovací objekty,
- objekty pro administrativu,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení a objekty pro sociální služby,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- plochy veřejné zeleně,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů 15 m po hřeben střechy.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY PRO SPORT (S)**Hlavní využití:**

- plochy pro sport,

Přípustné využití:

- hřiště pro míčové hry
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - STŘELNICE

Hlavní využití:

- střelnice;

Přípustné využití:

- přístupová komunikace,
- ochranný val,
- přístřešek pro střelce a zařízení pro samonastavitelné terče,
- plochy veřejné zeleně,
- nezbytné sociální zázemí (WC, šatny),
- odpovídající zařízení občanského vybavení;
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV

Hlavní využití:

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť,

Přípustné využití:

- smuteční síň,
- doprovodná zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- parkoviště;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- drobné podnikání,

Přípustné využití:

- garáže v rámci vlastního pozemku,
- rodinná rekreace,
- občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby),
- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu,
- zahradnictví a květinářství,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- místní komunikace,
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití:

- využití plochy SO2 pro obytnou zástavbu je podmíněno zajištěním individuálních protihlukových opatření v případě prokázání nadlimitní hlučnosti ze stacionárního zdroje - provozu zemědělského areálu a liniového zdroje - komunikace III/24053,

- nerušící výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- drobná řemeslná činnost, která nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelná s bydlením,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- max. zastavěnost 35 % v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m²,

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - POZEMKY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB (VZ)**Hlavní využití:**

- stavby pro zemědělskou výrobu,

Přípustné využití:

- plochy ochranné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- manipulační plochy,
- objekty pro stravování,
- objekty pro administrativu,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- plochy veřejné zeleně,
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

Podmínky ochrany krajinného rázu:

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (VX)**Hlavní využití:**

- chov koní,

Přípustné využití:

- účelové stavby sloužící k hlavnímu využití (stáj, seník, přístřešek, jízdná, atp.),
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby 20m,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %.

Podmínky ochrany krajinného rázu:

- problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA A SKLADY (VS)

Hlavní využití:

- řemeslná výroba,

Přípustné využití:

- skladování související s funkcí hlavní,
- izolační zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- související technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro řemeslnou výrobu i skladování za podmínky prokázání neovlivnění ploch bydlení ležících v okolí plochy,

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška staveb max. 7,5 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (Z)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství s převanou ploch zeleně,

Přípustné využití:

- parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a s lavičkami a s přístřešky,
- protierozní a protipovodňová opatření (meliorace, vodní plochy, suché poldry, atp.),
- územní systém ekologické stability,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- dětská hřiště;
- okrasné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE

Hlavní využití:

- železniční doprava;

Přípustné využití:

- železniční kolejiště,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- sloupy elektrického vedení k elektrifikované trati,
- odvodnění,
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE II. A III. TŘÍDY

Hlavní využití:

- doprava osobními a nákladními vozidly,
- doprava zemědělské techniky;

Přípustné využití:

- mostky a propustky,
- parkoviště,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití:

- příjezdy k objektům,
- parkování;

Přípustné využití:

- vozovky,
- chodníky,
- veřejné osvětlení,
- stojany na kola,
- mobiliář,
- odvodnění,
- podzemní vedení technické infrastruktury,
- bezbariérové přechody pro chodce;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY, CHODNÍKY

Hlavní využití:

- cyklistická doprava,
- pěší doprava;

Přípustné využití:

- zpevněné cesty,
- mobiliář,
- zábradlí,
- podzemní vedení technické infrastruktury,
- informační cedula,
- požární hydranty,
- veřejné osvětlení,
- přístřešky při dešti a slunci;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ

Hlavní využití:

- parkování osobních vozidel;

Přípustné využití:

- lavičky,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejné osvětlení;
- likvidace dešťových vod;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ZASTÁVKA AUTOBUSU

Hlavní využití:

- autobusová zastávka;

Přípustné využití:

- lavičky,

- přístřešek,
- tabule pro umístění jízdního řádu;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - HROMADNÉ GARÁŽE

Hlavní využití:

- garáže pro osobní automobily;

Přípustné využití:

- výsadba zeleně, která by integrovala garáže do architektonického prostředí v jejich okolí,
- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

- pozemky technické infrastruktury,

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti,
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti,
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn),
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů,
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- ochranná a izolační zeleň,
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod,
- nezbytná dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití

- vše ostatní.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FV)

Hlavní využití:

- fotovoltaická elektrárna,

Přípustné využití:

- přístupové komunikace,
- ochranná zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavební buňky sloužící jako zázemí pro pracovníky údržby a ostrahy areálu fotovoltaické elektrárny,
- odstavné a parkovací plochy pro potřeby pracovníků ostrahy a údržby areálu,
- přístřešek pro drobné zemědělské stroje, používané k údržbě travnatých ploch plochy fotovoltaické elektrárny,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda),

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, v záplavovém území a v prvcích ÚSES
- vše ostatní.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, CHMELNICE**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (vinice a chmelnice),

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- agrivoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné jako součást konstrukcí a zařízení souvisejících s funkcí vinic nebo chmelnic. Vertikální agrivoltaické elektrárny jsou nepřípustné
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie
- vše ostatní.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty),

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření,
- prvky územního systému ekologické stability,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, v záplavovém území a v prvcích ÚSES
- vše ostatní.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (zahrady a sady),

Přípustné využití:

- ovocné stromy a keře,
- oplocení,

- přístupové komunikace,
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách,
- agrivoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné jako součást konstrukcí a zařízení souvisejících s funkcí zahrad a sadů. Vertikální agrivoltaické elektrárny jsou nepřípustné.
- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, v záplavovém území a v prvcích ÚSES
- vše ostatní;

Podmíněně přípustné využití:

- závlahy.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLNÍ CESTY

Hlavní využití:

- účelové komunikace,

Přípustné využití:

- liniová a doprovodná zeleň
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SPECIFICKÉ (NX)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení související se zpracováním zemědělských výpěstků (např. zabalení, zachlazení, mytí, atp.)

Přípustné využití:

- liniová a doprovodná zeleň
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

- jednopodlažní objekty
- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

Podmínky ochrany krajinného rázu:

- problematika dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ PLOCHY (V)

Přípustné využití:

- zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,
- protierozní zeleň,
- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití:

- omezené rekreační využívání;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY LESNÍ - LES

Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití

- lesní komunikace
- účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie
- vše ostatní

PLOCHY LESNÍ - REKULTIVACE SKLÁDKY- LES (L)

Přípustné využití:

- výsadba lesa;

Podmíněně přípustné využití:

- odvodnění skládky bez záchytné jímky, za podmínky, že to prokáže příslušná projektová dokumentace;

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie
- vše ostatní.

PLOCHY LESNÍ - LESNÍ CESTY

Hlavní využití:

- lesní komunikace,

Přípustné využití:

- liniová a doprovodná zeleň
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ

Hlavní využití:

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám;

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- objekty drobné architektury (boží muka, apod.),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Využití plochy KZ10 je podmíněno respektováním hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ). Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ 6 m oboustranný manipulační pruh. V případě provádění jednotlivých výsadeb okolo HOZ bude výsadba po jedné straně ve vzdálenosti min. 3 m od vrchní hrany u otevřených HOZ, a u zakrytých ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- fotovoltaické zdroje elektrické energie
- stavby, zařízení a opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou vybavení pastvin pastevními ohradníky a lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelínů, včelnic, včelníků, polních cest budovaných v rámci pozemkových úprav a protierozních opatření.
- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

VD.C-E61 - koridor železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace

D1 – D3 – místní komunikace

D4, D9 - D12 – pěší a cyklistické trasy, chodníky

D13 – D18 – parkoviště

D19, D20 – autobusové zastávky

E1 – přeložka venkovního vedení elektrické energie VN 22 kV

K6, K9, K13 - K25, K27 - K30 – kanalizační potrubí

V1, V2, V4, V6, V8 – vodovodní potrubí

P2, P5 – STL plynovodní potrubí

E10b(1.A) - koridor pro zdvojení vedení 400 kV TR Výškov – TR Babylon

2. Veřejně prospěšná opatření

lokální biocentra: LBC 0006/VB 02

lokální biokoridory: LBK 015-CH11, LBK VB03-HO01, LBK VB03-VT06, LBK VB03-VB04, LBK VB04-CH13, LBK VB04-VB05, LBK VB05-HO09, LBK VB05-VB06

regionální biocentrum: RBC 015

regionální biokoridor: RBK 0006:015-VB01, RBK 0006:VB01-VB02 a RBK 0006:VB02-VB03

protipovodňové opatření: V1

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Protipožární ochrana obyvatelstva

Z hlediska požární ochrany jsou zabezpečeny dostatečné zdroje vody pro hašení požárů z obecního vodovodu. Voda bude na nových plochách určených pro bytovou výstavbu a komerční využití rozvedena do hydrantů v uličních systémech navržených v projektech pro územní a stavební řízení.

Obecná ochrana obyvatelstva

V rámci územního plánu jsou navrženy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události budovy obecního úřadu a hostince ve Vetlé. Stejně objekty by mohly být využity pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování je určen prostor fotbalového hřiště a objekty hostinců.

V řešeném území se v záplavovém území žádné stavby nenacházejí. Jako ochranu před zvláštní povodní navrhuje územní plán obnovení struh severně a severovýchodně od Vrbice a jihovýchodně od Vetlé. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) navrhuje územní plán využití parkoviště naproti obecnímu úřadu, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek bude vyčleněna jedna místnost v zemědělském areálu. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce bude využita silnice III/26115 ve směru na Hoštku. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií bude zabezpečeno ze Štětí. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb budou využity plochy na hřbitově u Vetlé.

h) 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

Územní plán žádné stavby s možností uplatnění předkupního práva nenavrhuje.

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

U plochy B12 je nutné prověření uspořádání zástavby územní studií, která bude řešit zejména prostorové uspořádání plánované zástavby tak, aby byla účelně využita celá návrhová plocha. Územní studie dále prověří napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

Požadavek na zpracování územní studie je platný po dobu 4 let od vydání změny č.4 územního plánu.

j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 26 stran.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 6 výkresů.

1. Základní členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím	1 : 5 000
3. Hlavní výkres - veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření	1 : 5 000
4. Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
5. Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5 000