

# ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

## VRBICE

### ETAPA: NÁVRH

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem  
- úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

Název územně plánovací dokumentace: Změna č.1 územního plánu obce Vrbice

Řešené území: části k.ú. Vetlá (785938) a k.ú. Mastířovice (785920)

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem - úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrouurbanistický 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

*Zpracovatelský tým:*

Ing. Stanislav Zeman	- odpovědný projektant
Ing. Petr Laube	- hlavní projektant
Dinato v.o.s.	- digitální zpracování

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.1 ÚP VYDAL:
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY:
ČÍSLO JEDNACÍ:
DATUM VYDÁNÍ:
DATUM NABÍTÍ ÚČINNOSTI:
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:
RAZÍTKO A PODPIS

## OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Koncepce rozvoje území obce	4
<i>b.1. Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	4
c) Urbanistická koncepce	4
<i>c.1. Vymezení zastavitelných ploch</i>	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	5
<i>d.1. Doprava</i>	5
<i>d.2. Technická infrastruktura</i>	5
<i>d.3. Likvidace srážkových vod</i>	5
e) Koncepce uspořádání krajiny	5
<i>e.1. Vymezení ploch a stanovení podmínek jejich využití</i>	5
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	5
<i>f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	5
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	7
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
<i>h.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	7
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	7

## **a) Vymezení zastavěného území**

## **a) Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci Změny č.1 územního plánu je uvedena hranice zastavěného území, která vychází z platného ÚP Vrbice a byla aktualizována v rozsahu území řešeného Změnou č.1 ÚP k 17.3.2009.

## **b) Koncepce rozvoje území obce**

### ***b.1. Ochrana a rozvoj hodnot území***

Změnou č.1, nedojde k ovlivnění ochrany přírodních, civilizačních, ani kulturních hodnot území. V území řešeném Změnou č.1 nejsou žádné nemovité kulturní památky. Celé území obce se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.

## **c) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Vrbice se v rámci Změny č.1 ÚP nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného ÚP.

Změna č.1 navrhuje novou zastavitelnou plochu bydlení venkovského charakteru B19 v návaznosti na západní okraj sídla Vetlá a dvě plochy technické infrastruktury – fotovoltaická elektrárna FV1 (jižně od sídla Mastířovice) a FV2 (severně od sídla Mastířovice). Dále je navržena změna funkčního využití plochy bydlení venkovského charakteru B7 na plochu smíšenou obytnou – bydlení smíšené SO1. Navíc změnou č.1 dojde ke zrušení návrhových ploch bydlení venkovského charakteru B8, B9 a B15 a k obnově stávajícího využití těchto ploch.

### ***c.1. Vymezení zastavitelných ploch***

označení plochy	k.ú.	Využití plochy	Prostorové uspořádání
B19	Vetlá	Plochy bydlení - plocha bydlení venkovského charakteru	2-3 individuálních rodinných domů
SO1	Vetlá	Plocha smíšená obytná – bydlení smíšené	5-7 individuálních rodinných domů
FV1	Mastířovice	Plochy technické infrastruktury – fotovoltaická elektrárna	-
FV2	Mastířovice	Plochy technické infrastruktury – fotovoltaická elektrárna	-

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### ***d.1. Doprava***

Základní koncepce dopravy se proti původnímu ÚP nemění. Změna č.1 navrhuje novou místní komunikaci zpřístupňující plochu B19. Plocha FV2 bude dopravně napojena z prodloužení polní cesty vedoucí podél západního okraje plochy. Přístup k ploše FV2 je navržen přes železniční přejezd.

Ostatní plochy řešení Změnou č.1 jsou přístupné ze stávajících komunikací.

### ***d.2. Technická infrastruktura***

Koncepce technické vybavenosti se v důsledku Změny č.1 ÚP nemění. Plochy řešené Změnou č.1 budou napojeny na stávající, resp. územním plánem navrženou, technickou infrastrukturu.

Napojení ploch FV1 a FV2 na vedení VN 22 kV je navrženo prostřednictvím trafostanic umístěných na sloupech elektrického vedení VN 22kV, které vede přes obě plochy (FV1 a FV2).

### ***d.2. Likvidace srážkových vod***

Srážkové vody v plochách řešených změnou č.1 ÚPO budou likvidovány v místě jejich vzniku vsakem.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

### ***e.1. Územní systém ekologické stability***

Změnou č.1 nedojde k narušení jednotlivých prvků ÚSES. (Po severním okraji ploch SO1 a zrušených ploch B8 a B9 vede lokální biokoridor LBK h).

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### ***f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy***

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ SMÍŠENÍ (SO)**

*Hlavní využití* - rodinné domy

- drobné podnikání
- garáže v rámci vlastního pozemku

*Přípustné využití* - 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
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

*Podmíněně přípustné využití* - 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
- stavby v ochranném pásmu dráhy, za podmínky souhlasu Českých drah

*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 m<sup>2</sup>

### PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FV)

*Hlavní využití:* - fotovoltaická elektrárna,

*Přípustné využití:* - přístupové komunikace,

- ochranná zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,

*Podmíněně přípustné využití* – výstavba v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN22kV,

- výstavba v ochranném pásmu železniční trati č.072,
- výstavba ve vzdálenosti 50m od okraje lesa,
- 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.

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

***g.1. Veřejně prospěšné stavby***

Změna č.1 nenavrhuje žádné plochy ani koridory s možností vyvlastnění.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb  
a veřejně prospěšných opatření,  
pro které lze uplatnit předkupní právo**

***h.1. Veřejně prospěšné stavby***

Změna č.1 nenavrhuje žádné plochy ani koridory s možností uplatnění předkupního práva.

**i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 7 listů.

Grafická část dokumentace obsahuje celkem z 2 výkresy formátu A4:

1. Základní členění území
2. Hlavní výkres