

Záznam o účinnosti – Územní plán Vršovice	
a) Územní plán Vršovice vydal:	Zastupitelstvo obce Vršovice
b) Číslo jednací	Usnesení č.:
Datum vydání územního plánu:	Ze dne:
Datum nabytí účinnosti územního plánu	Ze dne:
c) jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: otisk úředního razítka	Ing. Jiří Janíček, vedoucí stavebního úřadu Městského úřadu Louny, Úřadu územního plánování

Akce: ÚZEMNÍ PLÁN VRŠOVICE

Část: ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel: Úřad územního plánování Louny

Projektant: Ing. arch. Jiří Vít
Ateliér CON.TEC

Datum: 2011

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění:

- B1.** Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- B2.** Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,
- B3.** Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,
- B4.** Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- B5.** Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část odůvodnění:

- B1** Koordinační výkres – 1 : 5000
- B2** Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí – 1 : 50000
- B3** Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 5000

PODROBNÝ OBSAH KAPITOL TEXTOVÉ ZPRÁVY - ČÁST „ODŮVODNĚNÍ“

B.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1.1 Vymezení území

B.1.2 Širší vztahy a vazby

B.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

/Ve schváleném zadání nebylo zpracování konceptu územního plánu vyžadováno/

B.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

B.3.1. Vymezení zastavěného území

B.3.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- a) *Charakteristika obce a řešeného území*
- b) *Historický vývoj a památková ochrana*
- d) *Ochrana přírody*
- e) *Přírodní podmínky*
- f) *Demografie*

B.3.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- a) *Historická a současná urbanistická struktura obce*
- b) *Podmínky pro novou výstavbu - architektura*
- c) *Etapizace*
- d) *Vymezení zastavitelných ploch*
- e) *Navrhované plochy přestavby*
- f) *Vymezení systému sídelní zeleně*

B.3.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

- a) *Občanské vybavení*
- b) *Technická infrastruktura*
- c) *Dopravní infrastruktura*
- d) *Veřejná prostranství*

B.3.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů.

- a) *Koncepce uspořádání krajiny*
- b) *Koeficient ekologické stability krajiny.*
- c) *Územní systém ekologické stability*
- d) *Prostupnost krajiny*
- e) *Ochrana před povodněmi, protierozní opatření*
- f) *Dobývání nerostů*

B.3.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek

ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách

- a) *Plochy s rozdílným způsobem využití*
- b) *Základní podmínky prostorového uspořádání*
- c) *Základní podmínky ochrany krajinného rázu*

B.3.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

B.3.8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

B.3.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

B.3.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

B.3.11. Limity využití území

B.4. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

B.5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA

B.5.1. Zemědělský půdní fond

B.5.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

B1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1.1 Vymezení území

Řešeným územím je správní území obce Vršovice (kód obce 546887). Obec se rozkládá na jediném katastrálním území č. 786616 Vršovice o rozloze 544 ha, v nadmořských výškách 174 - 303 m n. m. V obci žije cca 265 obyvatel. Znamená to hustotu osídlení cca 49 obyvatel na km².

B.1.2 Širší vztahy a vazby

Z hlediska státní správy je obec Vršovice začleněna v Ústeckém kraji, leží v jeho jihozápadní části. Obec výrazně spadá do blízkých Loun. Obec sousedí s Louny na západě, Černčicemi na jihu, Chožovem na severu, Pochedlicemi a Oborou na východě. Obec je obsluhována silnicí III.tř.č. 2462 a spojuje Vršovice s Černčicemi a Chožovem. Železniční trať obcí neprochází, železniční doprava je nejbližší dostupná v Lounech.

Obec je členem Mikroregionu Perucko. Obec má zpracovaný územní plán z roku 1996 (Ing.arch.Karel Chlouba) a jeho změny a doplňky (schválené 18.2.1998). Krajský úřad Ústeckého kraje nemá zatím vydané zásady územního rozvoje. Ve smyslu „Politiky územního rozvoje ČR“ nejsou Vršovice součástí žádné rozvojové osy ani koridoru.

Podle dokumentu „**Politika územního rozvoje ČR**“, schváleného dne 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929/2009 Sb. vyplývá pro území správního obvodu obce s rozšířenou působností MÚ Louny dle kapitoly č.2 – Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje nutnost ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Dle kapitoly č.2 (bod 26) vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných a zvláště zdůvodnitelných případech. Územní plán dle kapitoly č.6 PÚR vymezuje energetický koridor DV1 pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba mezi centrálním tankovištěm ropy Nelahozeves – Litvínov. Územní plán respektuje kapitolu č.5 PÚR - koridory a plochy dopravy - zkapacitnění silnice R7, která je součástí koridorů a ploch republikového významu, která se ale pro území obce uplatňuje pouze z hlediska širších územních vztahů a vazeb.

Při zpracování územního plánu Vršovice byly vzaty v úvahu a respektovány ty části a kapitoly PÚR, které zejména lze pro pozitivní a trvale udržitelný rozvoj řešeného území uplatnit. Jde o kapitolu PÚR č.2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ (dále též „republikové priority“).

Republikové priority podle § 31 stavebního zákona určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

V případě ÚP Vršovice jde zejména o uplatnění následujících priorit:

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

kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(25) V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti .

Návrh územního plánu Vršovice splňuje v předchozích odstavcích uvedené požadavky. Zejména jde o ty části textu, které jsou graficky zvýrazněny. Týká se to konkrétně návrhu urbanistické koncepce, uvedených regulativ pro novou výstavbu a využívání ploch stabilizovaných, návrhu doplnění řešeného území krajinnou a ochrannou zelení a realizací prvků ÚSES. Jde také o návrh řešení čištění odpadních splaškových vod formou centrální obecní ČOV a rozšíření zásobování pitnou vodou.

Ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen „ZÚR ÚK“), schválených zastupitelstvem kraje dne 7.9.2011 pod číslem usnesení 23/25Z/2011 vyplývají pro územní plán Vršovice tyto požadavky:

1. Soulad s prioritami územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

1.ÚP Vršovice vytváří podmínky pro vyvážený vztah příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti obyvatel obce

2.ÚP respektuje stanovené a stanovuje nové limity rozvoje území pro zajištění podmínek rozvoje území obce

5.ÚP respektuje a chrání přírodní hodnoty zvláště chráněných území – MZCHÚ č. 59 (Velký Vrch) a obecně chráněná území – ÚSES, NRBK K21, NRBK K20, RBC 1798, RBC 1513

8. ÚP vytváří podmínky pro transformaci ekonomické struktury, plochy výroby a skladování jsou určeny pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování a zemědělskou výrobu

11.ÚP podporuje revitalizaci nedostatečně využitých areálů zemědělské výroby s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost obce, nové plochy výroby nejsou navrženy

19.Zlepšení provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení - zkapacitnění silnice I/7 se území obce Vršovice nedotýká

31.ÚP navrhuje odkanalizování obce oddílnou podtlakovou kanalizací s napojením na stávající výtlačný řad Černčice - ČOV Louny

37,38. ÚP navrhuje pro podporu rekreace plochu pro veřejné tábořiště a rekreační louky a vymezuje trasu Pooherské cyklostezky C 204

43.ÚP přispívá návrhem zastavitelných ploch smíšeného bydlení ke stabilizaci osídlení, k rozvoji bydlení a podpoře drobného podnikání

45.ÚP Vršovice respektuje vymezené záplavové území řeky Ohře a aktivní záplavovou zónu a nevymezuje zde zastavitelné plochy

46.ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. v platném znění

4. Vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv nadmístního významu z PÚR 2008

Cyklistická doprava - (1,2) ÚP Vršovice vymezuje koridor cyklostezky „Pooherská“ (trasa č. 204) sledovaný jako návrh C204

Dálkovody - (1)ÚP vymezuje územní rezervu DVR1 pro koridor DV1 - zdvojení potrubí k ropovodu Družba v úseku centrální tankoviště ropy Nelahozeves – Litvínov

Plochy a koridory ÚSES - Na území Vršovic jsou vymezeny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny - NRBK K20, NRBK K21, RBC 1798 a RBC 1513

5. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - 10. ÚP Vršovice upřesňuje a vymezuje nefunkční část NRBK K21

17. ÚP navrhuje revitalizaci stávajícího nedostatečně využívaného areálu Zámku

18. Pro rozvoj rekreace ÚP navrhuje plochu pro veřejné tábořiště a rekreační louku a vymezuje koridor Pooherské cyklostezky C 204

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny – Vršovice jsou součástí KC Severočeské nížiny a pánve (13) - ÚP Vršovice vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj osídlení obce. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce.

7. Vymezení VPS a VPO - ÚP respektuje vymezený koridor pro NRBK K 21 a koridor pro Pooherskou cyklostezku C 204

B2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu je v návrhu splněno, zpracování konceptu nebylo vyžadováno.

B3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Návrhem územního plánu nedochází ke změně a významu sídla, které bude dále plnit funkci trvalého bydlení v kombinaci s rekreačním využitím a s hospodářstvím, orientovaným na zemědělství. Změnou je řešeno rozšíření zastavitelných ploch pro trvalé bydlení (smíšené bydlení v kombinaci s drobným podnikáním). Stejně tak je řešena i plocha přestavby (občanská vybavenost a služby). Návrh nových rozvojových ploch respektuje stávající urbanismus sídla, jeho půdorysné schema a převažující hmotové členění objektů. Jsou respektovány stávající přírodní hodnoty území a prvky ÚSES regionálního významu, doplněné o prvky lokálního ÚSES. Návrh ÚP respektuje veškerou stávající zeleň v území a vytváří podmínky pro její rozšíření v krajině.

B.3.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje schválením návrhu tohoto územního plánu.

B.3.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

a) Charakteristika obce a řešeného území

Obec Vršovice se nachází cca 2 km severovýchodním směrem od města Louny v nadmořské výšce mezi 174 – 303 m n.m.(Velký vrch). První písemná zmínka o obci pochází až z roku 1268. Vršovice tvoří zástavba většinou nízkopodlažními domy, která při příjezdu od jihu přes vysokou zeleň lemující meandry řeky Ohře není však příliš zřetelná. Dominantu tvoří zámek s věží, krajinnou dominantu severně od obce Velký vrch, první kopec Českého středohoří, rozprostírajícího se dále na severu. Území obce náleží do povodí řeky Ohře. Na jeho území leží Národní přírodní památka.

b) Historický vývoj a památky v území

Autor Kroniky české Václav Hájek z Libočan má Vršovice u Loun za místo původu rodu Vršovců. I když Hájkova domněnka nemá oporu v pramenech, je jisté, že rodový majetek

příslušníků tohoto rodu byl ve 12. a 13. století značný a na velkém území mezi Prahou, Litoměřicemi, Louny a Žatcem. Svědčí o tom i značná obliba zdejší šlechty v erbovním znamení sekery, která byla podle tradice dána Vršovcům do znaku knížetem Bedřichem.

První zmínka o obci v historických písemných pramenech je z roku 1268. Tehdy král Přemysl Otakar II. postoupil pražskému biskupovi Janovi III. z Dražic ves Vršovice, před tím za trest odňatou vladkovi Něprovi Borutici. Téměř sto let byly Vršovice majetkem pražského biskupství. V roce 1331 Jan IV. z Dražic prodal Vršovice Zdeslavovi z Kyšic. Do Bílé hory se zde vystřídalo několik vlastníků - 1367 Jan Koryto z Vršovic, jeho vnuk Jan, před rokem 1383 bratři Jan a Přeck, 1389 Aleš ze Slavětína, 1396 Rydkěj z Polenska. V roce 1419 je ve Vršovcích poprvé připomínána tvrz. Potomci Rydkěje z Polenska vlastnili vršovické panství až do roku 1474. Pak tu byli Kolovratové, kteří prodali Vršovice Ofce z Miloňovic. V roce 1517 se do držení vsi dostal Václav Sokol z Mor. Jeho potomci zde byli vrchností až do roku 1589, kdy Jan mladší Sokol prodal vršovickou tvrz se dvorem a s příslušenstvím Jakobovi Zákosteleckému z Bílejova. Od něj v roce 1615 získal statek Prokop Dvořecký z Olbramovic. Jako účastník stavovského povstání v letech 1618 – 1620 byl 21. června 1621 popraven na Staroměstském náměstí v Praze. Konfiskovaný majetek koupili v roce 1622 bratři Volf Ilburk a Vilém z Vřesovic. Po Volfově smrti musel jeho bratr Vilém pro dluhy prodat Vršovice Kateřině Benigně z Lobkowicz, manželce Viléma z Lobkowicz na Bílíně. Ta věnovala Vršovice svému vnukovi Adamovi z Pappenheimu, který v roce 1647 zahynul v souboji a jeho vdova prodala statek v roce 1663 Sylvii Kateřině z Caretto-Millesimo, manželce Leopolda Viléma markraběte z Badenu (1626 - 1671). Dalším vlastníkem byl toho syn Leopold, který zemřel svobodný. Vše dědil Ludvík Vilém Jiří z Badenu (1702 - 1761), který se v roce 1721 oženil s Marií Annou hraběnkou ze Schwarzenbergu (1706 - 1755). Jeho nástupcem se stal mladší bratr August Vilém Jiří, který zemřel bezdětný v roce 1771 a veškerý majetek dědila Alžběta Augusta, dcera Ludvíka Viléma Jiřího Bádenského. Ta přenechala svá panství strýci Janovi knížeti ze Schwarzenbergu. Schwarzenbergové byli vrchností ve Vršovcích až do roku 1850.

(Zdroj: WWW stránky obce Vršovice)

Památková ochrana

Památky zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek:

1. č. 42732 / 5-1493 - čp. 1 - zámek (části: 1 - zámek, 2 – sýpka, 3 – chlév 1, 4 – chlév 2, 5 – zámecký park)

Nejvýznamnější památkou v obci je zámek, ačkoliv jeho momentální stav přes renovační snahy je velmi zchátralý. Na tomto místě byla v roce 1419 poprvé uváděna vodní tvrz. Tvrz v průběhu staletí měnila své majitele i vzhled. Současnou barokní podobu získal zámek v letech 1735 – 1736. Po roce 1783 přistavěli budovy hospodářského dvora tehdejší majitelé Schwarzenbergové. V roce 1924, za prvorepublikové pozemkové reformy, se Vršovice staly zbytkovým statkem.

Na území obce je dále pomník obětem obou světových válek.

Archeologická naleziště:

Obec se nachází v území s archeologickými nálezy (viz výkresy).. V případě zemních prací je nutno postupovat v intencích zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči a jeho novely č. 242/1992 Sb. Součástí každého územního řízení musí být vyjádření ústavu archeologické památkové péče.

c) Ochrana přírody

Chráněná území: Na katastru obce se nalézá **Národní přírodní památka Velký vrch u Vršovic** (vyhlášený v r. 1989). Za severní hranicí katastrálního území Vršovic již leží Chráněná krajinná oblast České středohoří. Na řešeném území je vymezena **Evropsky významná lokalita – řeka Ohře** (CZ0423510).

d) Přírodní podmínky

elk.	eny	uži	-14	rodukt	rodukt.	-14	rodukt.	produkt.	ndex
				v	věk	%	%	%	táří
65	24	22	9	72	55	,22	9,92	36	89

Úroveň vzdělání

Charakteristiky o úrovni vzdělání jsou komplexně výhradně záležitostí prováděných sčítání lidu. Do přehledu jsou vybrány základní údaje o dosaženém stupni vzdělání podle stavu v roce 2001.

z toho podle stupně vzdělání								
osoby	15	zák	člení	úpl	vyš	vy	vzd	
ti leté	ez	ladní vč.	střední	stř	ší odborné	soko-	ělání	
starší		neukonč.	odborné	ední	a	šk	nez	
			bez	s mat.	nástavbové	olské	jištěno	
			mat.					
7	22	53	10	48	3	13	1	

Domovní a bytový fond

Vršovice jsou obcí především rezidenční s jistým podílem zemědělského zázemí. Funkce rekreační – kdy část domovního fondu slouží jako objekty individuální rekreace, se projevuje pouze okrajově. Bydlení se odehrává výhradně v rodinných domech. Soubor dále uvedených přehledů dává základní informaci o stavu domovního a bytového fondu, jak je poskytlo poslední sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

elkem	d	toho	z	růměr	s	z úhrnu obydlených domů						
						vlastnictví	domy postavené					
	omy	omy	omy	trvale	od.	yt.	okr.	o	920-	946-	981-	
		bydlen	é	obyd.	omy	omy	sob	BD	919	945	980	001
		é	g	domů	omy	omy			8	7	6	7
18	1	3	9	2,43	2	2	2		8	7	6	7

Dokončené byty

Od roku 1997 ČSÚ zjišťuje údaje o nové bytové výstavbě. Z řady údajů pro hodnocení území je vybrán údaj o dokončených bytech v období let 2000 – 2006. V přehledu jsou uvedeny údaje o všech dokončených bytech v příslušném roce a dále byty v rodinných domech (RD).

2000		2001		2002		2003	
celk.	RD	celk.	RD	celk.	RD	celk.	RD
	0		0		0		0

B.3.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

a) Historická a současná urbanistická struktura obce

Vršovice jsou vytvořeny typickou venkovskou kompozicí nízkopodlažní zástavby domů převážně se sedlovými střechami. Základním limitem postupné výstavby v průběhu staletí

byl meandr řeky Ohře, od něhož se obec rozvíjela směrem severním. Svou roli hrálo i věky prověřená hranice záplavového území, 100-leté vody. Uprostřed zástavby vznikala rozšířením ulice nevýrazná náves. V novější době postupovala zástavba hlavně rodinných domů podél silnice a cest. Budovy v historické části obce se podle doby svého liší především svým situováním vzhledem k ulici. Nejstarší domy byly situovány k ulici svým štítem kolmo, za nimi byly uzavřené hospodářské dvory. Mladší domy byly stavěny s ulicí rovnoběžně na převážně menších pozemcích. V nové době vznikaly domy většinou izolované, někdy příliš neharmonizující se svým prostředím.

b) Podmínky pro novou výstavbu, architektura

Architektura objektů s nevymyká běžnému typu, obvyklému ve Středních Čechách, domy, vzniklé v průběhu dvou i více století, se zásadně svým hmotovým řešením ani typologickými prvky příliš neodlišují. Jedná se většinou o přízemní, výškově bezkonfliktní výstavbu. Významným jednotícím prvkem je také po staletí hojně používaný materiál, opuka. Asi od 60. let minulého století se v obci začaly objevovat současnému prostředí cizí typy rodinných domů, s nevhodnými přístavbami a rovnými střechami. Tyto střechy jsou základní architektonicko-estetickou závadou českých vesnic a nejinak je tomu i zde.

Architektura nové výstavby, a to zejména rodinných domů, se nesmí významněji lišit od hmotového řešení stávajících rodinných bytových objektů a původních statků a chalup. Musí být přibližně zachován převládající sklon střech, poměr kamene, omítky a případně i dřeva na fasádách a v místě obvyklá velikost oken. Návrhy nových objektů však nemusí popírat současnou dobu vzniku, zejména svým hmotovým řešením.

c) Etapizace

V případě Vršovic jsou nové zastavitelné plochy pro rodinné bydlení (venkovského typu) rozptýleny a navrhovány v reálném rozsahu, který odpovídá očekávanému zájmu o výstavbu v horizontu několika let.

d) Vymezení zastavitelných ploch

Většina rozvojových ploch vychází z požadavků občanů, potvrzených zastupitelstvem obce, některé z požadavků obce. Lokality, kde by docházelo ke konfliktu s kvalitní krajinnou zelení nebo kde by byla založena obytná enkláva v krajině, kde není přímý územní kontakt se současnou zástavbou, byly odmítnuty.

e) Navrhované plochy přestavby

Jako plochy přestavby jsou v návrhu označeny plochy č. 12 – areál zámku, ve prospěch funkce „občanské vybavení“ Jde o území o rozloze 1,18 ha na plochách ppč.20/1, 20/3, 20/4, 21, 30, vše k.ú.Vršovice.

f) Vymezení systému sídelní zeleně

V zastavěném území obce je zezeň především na pozemcích rodinných domů. Zastavěná část vesnice funkčně, esteticky i z hlediska životního prostředí úzce souvisí s okolní krajinou. Celkový ráz – jde o krajinu zemědělskou. Systém sídelní zeleně mimo zastavěné území je převážně vázán k toku Ohře a jeho meandrů. Součástí systému sídelní zeleně jsou i plochy zeleně ostatní a specifické (ZK), významnou zezeň představují plochy přírodní (NP) v prostoru NPP Velký vrch.

B.3.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

a) Občanské vybavení

V budově bývalé školy je sídlo obecního úřadu, knihovna a obchod. V centru obce je i hospoda. Nejbližší pošta je v Černčicích, kde je i základní a mateřská škola. Hřbitovy jsou v obci dva, kostel ani kaplička ve Vršovcích nejsou. Obec má v r. 1906 založený Sbor

dobrovolných hasičů a hasičskou zbrojnici. V obci působí místní organizace Červeného kříže. Veškerá další vybavenost je v cca 3-4 km vzdálených Lounech. Nejbližší nemocnice jsou v Žatci, Mostu a Slaném. Profesionální sbory HZS jsou nejbliže v Lounech.

Výroba

V současné době v obci nepůsobí žádná významnější firma. Jedinou výjimkou je vodní elektrárna, (vybudovaná ve 20. letech minulého století z vodního mlýna U Jirásků), sídlo obchodní společnosti a kovářství.

Sport a rekreace

Přesto, že obec má převažující rezidenční charakter, má i určitou rekreační potenci. Jde o klasické domy chalupářů, zejména v blízkosti území navazujících na oblast řeky. Vršovice nejsou typickou rekreační vsí, přesto je v obci několik domů užíváno jako rekreační objekty. Toto rozdělení způsobu využívání však v posledních letech ztrácí na významu a oba způsoby, t.j. i bydlení trvalé, splývají. V obci je sportovní hřiště.. Obec je v blízkosti (Černčice) s červeně značenou turistickou trasou, vedoucí z Loun dále na východ ve směru na Oboru, Počedělice a Slavětín.

b) Technická vybavenost

Vodovody, zásobování pitnou a užitkovou vodou

Obec Vršovice je zásobována ze skupinového vodovodu OP-SK-LN.039.23, který je napojen na oblastní vodovod Přísečnice. Na vodovod je napojeno 100 % obyvatel. Vodovod je v majetku Severočeské vodárenské společnosti a.s. a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Pro zajištění krizového zásobování vodou byly vytipovány podzemní zdroje – vrty Holedeč 8, 9, 10, 11. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den/obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

/Zdroj: Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje/

Odvedení a čištění odpadních vod

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje uvádí:

„S ohledem na velikost obce není investičně a provozně výhodné budovat kanalizační systém a ČOV. U nové výstavby do roku 2015 budou odpadní vody likvidovány v domovních ČOV. Po roce 2016 budou stávající bezodtokové jímky vyvážením na ČOV Louny rekonstruovány.“

Ve skutečnosti má obec provedenu projektovou přípravu na výstavbu kanalizace, fungující na principu tlakových čerpadel u jednotlivých objektů s napojením na hlavní řad podtlakové kanalizace a Čov v Lounech.

Koncepce likvidace splaškových vod je založena na realizaci oddílné podtlakové kanalizace s napojením na stávající kanalizační výtlač Černice-Louny, odvádějící splaškové vody na ČOV Louny. Stávající i plánované rodinné domy budou napojeny na systém přes čerpací jímky. Odkanalizování obce je převzato z dokumentace ke stavebnímu povolení vodního díla „Vršovice – likvidace splaškových vod“. Investorem je obec Vršovice.

Terén sídla je mírně svažité, dešťové vody z nově zpevněných ploch budou likvidovány na místě dopadu (vsak, zálivka, druhotné využití apod.), eventuálně je bude možno vypouštět přímo do recipientu prostřednictvím stávající dešťové kanalizace. Stejným způsobem budou zachytávány srážkové vody z extravilánu, aby tyto lokality byly chráněny před přívalovými dešti. V severní části navrženého zastavitelného území jsou územním plánem vymezeny dvě plochy protipovodňových opatření.

Likvidace dešťových vod

Terén sídla je mírně svažité, dešťové vody z nově zpevněných ploch budou likvidovány na místě dopadu (vsak, zálivka, druhotné využití apod.), eventuálně je bude možno vypouštět přímo do recipientu prostřednictvím stávající dešťové kanalizace. Stejným způsobem budou zachytávány srážkové vody z extravilánu, aby tyto lokality byly chráněny před přívalovými dešti. V severní části navrženého zastavitelného území jsou územním plánem vymezeny dvě plochy protipovodňových opatření.

Elektrická energie

Severní okraj obce protíná dálkové vedení VVN 220 kV, přes katastr obce vedou od severu dvě vrchní vedení VN 22 kV. Vršovice jsou pokryty kabelovým vedením, napojeným na dvě trafostanice (TS –LN 1569-22/0,4 kV, 250 kVA a TS – LN 1371-22/0,4 kV, 400kVA). Stávající distribuční trafostanice vykazují výkonovou rezervu při případné výměně transformátorů na vyšší výkon. Pokrytí postupného nárůstu zatížení se předpokládá ze stávajících trafostanic. Nárůst roční spotřeby el energie na jeden RD bez el. vytápění je 3 800 kWh.

Veřejné osvětlení

Veřejným osvětlením je současně zastavěné území obce pokryto dostatečně. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat.

Plyn

S plynifikací obce není v blízké budoucnosti počítáno. Pokud by k této eventualitě mělo dojít, potom nejbližším možným místem připojení je okraj sousedních Černčic (STL).

Vytápění

Obec není plynifikována, domácnosti si ponechávají z ekonomických důvodů především možnost topení lokálního. Je třeba zajistit, aby max. počet domů nahradil stávající lokální vytápění a ohřevy vody za ekologicky šetrnější způsoby.

c) Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Obec je s bezprostředním okolím, a to s Černčicem na jihu a Chožovem na severu, spojena silnicí III.tř.č. 2462, která napojuje obec na i širší strukturu osídlení, především v Černčicích na silnici II.tř. č.246, spojující blízké Louny s Libochovicemi, resp. celou oblastí Lovosicka. Zatížení průjezdní silnice III.tř. není vysoké. Nejbližší významnou dopravní tepnou je silnice I.tř. č.7 (Praha)- Slaný-Louny-(Chomutov), v současnosti rozšiřovaná na kategorii R-7.

Místní pozemní komunikace

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, sloužící převážně místní dopravě na území obce. V obci je poměrně stabilizovaná soustava místních komunikací, v zastavěném území většinou s živičným povrchem, částečně i s náznakem chodníků, po přechodu do volné krajiny někdy i pouze štetovaných. Jejich stav je však špatný, technické a normové parametry většinou z důvodu historicky podmíněného situování domů nedostačující (úzké profily, statika těles).

Pozitivním příkladem je naopak nově upravená místní komunikace, vedoucí ze středu obce severním směrem ke hřbitovu. Ta v návrhu územního plánu představuje jednu z komunikačních os pro budoucí zástavbu rodinných domů.

Doprava v klidu

Auta jsou v obci odstavována podél komunikací, převážně však na vlastních pozemcích rodinných domů. Jiný prostor pro samostatné parkoviště není dosud k dispozici, není zde však ani veřejně obslužné zařízení, které by zřízení takového parkoviště vyžadovalo. Jedinou výjimkou je veřejné prostranství na návsi a malý prostor před obecním úřadem, která by si samostatné vymezení malé parkovací plochy zasloužila.

Zemědělské cesty a cesty v krajině

Ve Vršovicích je zemědělský provoz soustředěn na průtahu silnice III. třídy, místní komunikace a na polní cesty ve volném terénu. Síť stávajících cest odpovídá potřebám území.

Turistické trasy a cyklotrasy

Územím Vršovic prochází „Cyklostezka Ohře – Pooherská“, trasa č. 204 – s nadregionálním významem. V zastavěném území obce je vedena po stávající silnici III/2462, mimo zastavěné území je vedena podél Ohře směrem na Počedělicko.

Pěší trasy

Ve Vršovicích jsou samostatné chodníky do určité míry pouze na několika místech ve středu obce, vzhledem k dimenzím vozovek a jejich okolí a díky nepřilíživě intenzivní průjezdni dopravě se však nejedná o problém.

Veřejná autobusová doprava

V obci jsou 2 autobusové zastávky. Úroveň hromadné dopravy však nezáleží na vůli občanů a je ovlivňována pouze ekonomickými ohledy.

Železniční doprava

Železniční trať obcí neprochází, nejbližší nádraží je v Lounech (významná křižovatka železničních tratí č.110,126 a 127).

d) Veřejná prostranství

Veřejnými prostranstvími jsou ve smyslu zákona o obcích všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejným prostranstvím jsou v obci obzvláště rozšířená území navazující na komunikace místní a průjezdni silnici. Na nejvýraznějším z veřejných prostranství je zastávka (a případně otočka) autobusů, telefonní automat a stanoviště kontejnerů na separovaný odpad a dále pomník obětem obou světových válek. Jistou formu veřejného prostranství má také prostor před budovou obecního úřadu, na opačné straně s bývalou samoobsluhou, typickou pro sedmdesátá léta minulého století.

B.3.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů

a) Koncepce uspořádání krajiny

b) Koeficient ekologické stability krajiny

Číselným údajem, který dokáže charakterizovat krajinu, je tzv. koeficient ekologické stability (KES), který poměruje stabilní a nestabilní krajinotvorné prvky. Jde o nejjednodušší způsob výpočtu, který nezohledňuje hodnocení konkrétního stavu těchto prvků. Sofistikovanější varianty pracují s váhami jednotlivých prvků.

Vršovice	plocha v ha					SUM
	A	B	C	D	E	
	112,92	24,14	9,70	348,33	61,96	557,0

Legenda: A LESY A VODNÍ PLOCHY, B TRVALÉ KULTURY, OVOCNÉ SADY, ZAHRADY, C LOUKY, PASTVINY. D ORNÁ PŮDA, E ZASTAVENÁ PLOCHA, OSTATNÍ PLOCHA

KES = stabilní ekosystémy / nestabilní ekosystémy = lesní půda + vodní plochy + trvalé travní porosty + sady / orná půda + zastavěné plochy a nádvoří = 1,664.

V případě Vršovic se jedná o krajinu s převažující přírodní složkou **KES = 1,0 – 10,0**

c) Územní systém ekologické stability

Pro Vršovice (spolu s Louny, Dobroměřicemi a Nečichy je zpracován Generel lokálního územního systému ekologické stability (Landinfo s.r.o.- 1996, Ing. Emanuel Matoušek a Ing.Ludmila Růžičková).

Na katastru Vršovic se v jižních částech nalézají biochora Oharské nivy a STG tvrdého luhu. Jde o jasanové doubravy, habrojilmy a podružné olšiny. Severněji přechází do biochory STG bukodubového a dubobukového vegetačního stupně (podrobně viz elaborát Generelu lokálního ÚSES). Územní plán Vršovic respektuje funkční nadregionální biokoridor **NRBK K20 Ohře (Stroupeč- Šebín)**, obsahující zbytky lužního lesa s olšemi, vrbami, topoly, jasanem a akátami) a funkční regionální biocentra **RBC 1513 (Černčice)**, a **RBC 1798 (Velký vrch)**. Součástí RBC 1513 je zeleň lesní NL po levém břehu Ohře (v k.ú. Vršovice), pak přechází RBC přes řeku do k.ú. Černčice a k.ú. Obora. Územní plán vymezuje nadregionální biokoridor **NRBK K21 (Oblík – Šebín – Pochvalovská stráž)** – teplomilně doubravní v min. šíři 40m, spojující RBC 1798 a 1513.

Prvky ÚSES:

- LBC 05- 13 / Ohře u zahrádek

- LBK 01 - 02 / Od Trhlávku k Černodolům
- LBK 02 - 03 / Hladový vrch – Černodoly
- LBK 02 - 04 / Černodoly – Velký vrch
- LBK 03 - A / Hladový vrch – Obora
- LBK 04 - 05 / Přes hliniště
- LBK 10 - 13 / Od stráně k Lužeradům

Interakční prvky:

/viz samostatná příloha/

- 2 Hladová mez
- 3 Východní meze
- 4 Severní meze
- 5 Pod mlýnem
- 6 Pod vrchem
- 7 U střešnice
- 8 Bažantnice
- 9 Chudá tůň
- 18 Pod střešnicí
- 19 V koutě
- 22 Pod hliništěm

Podrobné tabulky prvků ÚSES jsou přílohou textové části odůvodnění územního plánu.

/Tyto prvky jsou uvedeny ve výkresu B1 – Koordinační výkres/

d) Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná polními cestami navazujícími na souvisle osídlenou část obce, situovanou v rovinaté poloze podél vodoteče a průjezdní komunikace. Cesty jsou někde vymezeny doprovodnou zelení, která v okrajových polohách na severu přechází do masivů zeleně NPP Velký vrch. Část území je omezena existencí uzavřeného prostoru pro střelnici armády ČR.

e) Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

V řešeném území jsou zvýšené účinky větrné a vodní eroze půd. Realizace lokálního ÚSES a vhodně zvolené způsoby zemědělského obhospodařování budou sloužit k nápravě tohoto negativního stavu. Jako ochrana před zaplavením území obce přívalovými dešti a splachem půdy ze svahů Velkého vrchu a okolí budou sloužit na severu území obce navrhovaná protipovodňová opatření (17 PO a 18 PO), která ochrání lokality 1, 2 a 7 BV, ale i širší území obce.

Záplavové území Ohře Q100 zasahuje do zastavěných částí řešeného území, do stabilizovaných ploch, na jižním okraji obce. Aktivní zóna záplavy se pak dotýká pouze části těchto stabilizovaných ploch. Do ní není situována žádná rozvojová plocha.

f) Dobývání nerostů

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin. ani zde neprobíhá těžba.

Poddolovaná území a sesuvy:

V řešeném území jsou evidovány následující sesuvy:

č	Klí a	Lokalit ce	Klasifika ce	Stupeň aktivity	Rok pořízení záznamu	Aktualiza ce
1	53	Vršovi ce	sesuv	potenciáln í	196	1978
7	51	Vršovi ce	sesuv	aktivní	196	1990
6	52	Nečich y	sesuv	aktivní		
7	52	Nečich y	sesuv	potenciáln ní		

B.3.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách

a) Plochy s rozdílným způsobem využití / Komentář k části Návrh/

Základní kategorie ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch zeleně ZO a ZV) specifikované v územním plánu Vršovic odpovídají vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívané území. Plochy občanského vybavení, dopravní infrastruktury, výroby a skladování a plochy zemědělské jsou rozděleny do podrobnějších kategorií, resp. podkategorií.

Protože ve zmíněné vyhlášce není zavedena kategorie sídelní a jiné zeleně, pro řešené území jsme zvolili pro zeleň dvě nové kategorie – kategorii zeleně ostatní a specifické ZO, která zahrnuje jak zeleň s uvedenou funkcí v sídle, tak zeleň v krajině, a dále kategorii veřejné zeleně na veřejných prostranstvích ZV, kterou se zde myslí parky a jim příbuzná zeleň. Pro odvodňovací příkopy na severu obce je zvolen termín plochy protipovodňových opatření PO.

V územním plánu Vršovice bylo definováno 20 typů ploch s rozdílným způsobem využití. U každé plochy je definován její účel, hlavní využití, případně přípustné či podmíněně přípustné využití. Jiné, neuvedené využití není možné. Plochy bydlení BV – podle vyhlášky s případnými úpravami. Do této kategorie je zahrnuta jak stávající zástavba obce, tak navržené zastavitelné plochy.

Plochy rekreace RE a RZ – podkategorie -podle vyhlášky.

Plochy občanského vybavení OV – podle vyhlášky, jen sport a hřbitovy jsou vyjmuty do speciální podkategorie.

Plochy občanského vybavení – sport OS – podle vyhlášky. Jde o podkategorii ploch občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení – hřbitov OH – podle vyhlášky. Jde o podkategorii ploch občanského vybavení.

Plochy veřejných prostranství PV – podle vyhlášky.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS – podle vyhlášky s případnými úpravami.

Plochy dopravní infrastruktury DS – podle vyhlášky.

Plochy výroby a skladování VS – podle vyhlášky s případnými úpravami, které spočívají ve „změkčení“ charakteru plochy, přidána byla možnost umístění služeb, administrativy i služebního bydlení aj.

Plochy výroby a skladování – vodní elektrárny VE – podle vyhlášky, jde o podkategorii ploch výroby a skladování. Tato kategorie se týká jediné stávající plochy..

Plochy vodní a vodohospodářské W – podle vyhlášky.

Plochy zemědělské NZ – podle vyhlášky.

Plochy lesní NL – podle vyhlášky.

Plochy přírodní NP – podle vyhlášky.

b) Základní podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání ponechává územní plán v celkem benevolentní rovině.

U nejčastěji zastoupených ploch jsou základní prostorové regulativy stanoveny, u ostatních je zdůrazněna vazba na kontext (prostorový, historický, tematický apod.). Velký díl odpovědnosti je ponechán na projektantovi a na schvalujícím stavebním úřadu, tak aby ve své práci a svých rozhodnutích uměřeně reagovali na kontext přírodní i okolní zástavby.

Plochy bydlení jsou z hlediska prostorového uspořádání rozděleny na ty, které leží v zastavěném území, a na nově vymezené zastavitelné plochy. Zastavěné území je velmi různorodé – od malých přízemních domků po větší rodinné domy z novější doby. Proto je obtížné předepsat zde prostorový regulativ – jediným imperativem je dodržení kontextu. K regulativům také přispívá vymezení plochy, která bude ověřena územní studií.

B.3.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejný zájem je v územním plánu vyjádřen různými způsoby (např. regulativy jednotlivých ploch, respektováním limitů a hodnot atp.). Významným institutem jsou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Na pozemky pro ně má obec (kraj, stát) předkupní právo. Mezi stavby, pro které lze pozemky i vyvlastňovat, byly zařazeny jen ty zcela nejdůležitější.

B.3.8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby ani , veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo, se neurčují.

B.3.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

B.3.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Povinnost pořízení a zpracování územní studie se uvaluje na největší rozvojovou plochu v obci (s rozlohou nad 2 hektary), a to č. 7.

Mělo by se tím zabránit situacím, kdy majitel uspokojuje své vlastní potřeby bez ohledu na to, jak je budou moci uspokojovat majitelé dalších, navazujících pozemků. Studie by měla v jednoduché formě prověřit využití území, vymezit zastavitelné pozemky, stanovit podmínky umístění staveb, vymezit veřejná prostranství včetně dopravního řešení, koncepčně vyřešit umístění a koordinaci inženýrských sítí, zvážit umístění dalších prvků veřejné infrastruktury. V nejnútnejší míře by měla řešit návaznosti i na okolí, tedy na plochy bezprostředně sousedící, třebaže nejsou zahrnuty do ploch, pro něž je územní studie předepsána. Předmětem úvahy by v územní studii také měla být etapizace (postup výstavby, podmíněnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, logika postupu tak, aby i jen částečné využití lokality vytvářelo ucelený a logický útvar).

Vypracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 stavebního zákona), projektant musí mít autorizaci.

B.3.11. Limity využití území

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území. Následující limity stanovené v právních předpisech nebo správních rozhodnutích jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu (pokud je to vzhledem k měřítku výkresu možné).

Přehled ochranných pásem a jiných územních omezení podle zvláštních předpisů -

Na území katastru Vršovic jsou následující stávající ochranná pásma, chráněná území a jiná územní omezení. V ochranných a bezpečnostních pásmech je umístění staveb, případně povolení některých činností a užívání omezeno zvláštními předpisy. Přesné podmínky využití ochranného a bezpečnostního pásma stanovuje příslušný orgán státní správy před územním, případně stavebním řízením. V návrhu územního plánu (v kapitole 3.c části A) jsou u navrhovaných lokalit vyjmenována všechna omezení, která se dotčené lokality týkají.

A) Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení

	<i>ochranné pásmo</i>
elektrické vedení VN (1–35 kV,	7 m od vodiče
elektrické vedení 110 – 400 kV	30 m od vodiče
elektrická stanice (stožárová, z VN 1–52 kV na NN)	7 m

B) Silniční ochranná pásma

	<i>ochranné pásmo</i>
silnice III. třídy	15 m od osy vozovky

C) Ochranná pásma hygienické ochrany

	<i>ochranné pásmo</i>
veřejný zdroj pitné vody	čtverec 10 x 10 m

E) Ochranná pásma dalších liniových vedení technické infrastruktury

	<i>ochranné pásmo</i>
vodovodní do průměru 500 mm včetně	1,5 m
podzemní dálkový optický kabel	1,5 m

F. Ochranné pásmo hřbitova

- okolo veřejných pohřbišť se zřizuje v šíři **100 metrů**. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřbiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřbiště nebo jeho důstojnost a pietu místa. Ve stanoveném pásmu ochrany nelze provádět budování podzemních staveb, studen, žump, septiků a sklepů.

G) Další ochranná pásma

- manipulační pruh podél vodních toků – **8 m**.

H) Jiná územní omezení podle zvláštních předpisů a jiných

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení. V území obce je to povinnost souhlasu orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků do vzdálenosti **50 metrů** od hranice lesa a dále povinnost souhlasu při dotčení pozemků v území vymezeném Ministerstvem obrany.

I) Záplavová území

Je vymezeno záplavové území a aktivní zóna záplavového území vodního toku Ohře.

J) Dále to jsou **kulturní památky** zapsané v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek a prvky ÚSES.

Graficky jsou všechny limity a omezení (pokud to připouští měřítko výkresu) v území vyjádřeny v koordinačním výkresu B1.

B4. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Ve schváleném zadání územního plánu obce Vršovice nebylo zpracování samostatného vyhodnocení vlivů na životní prostředí požadováno.

B5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Ochrana ZPF

Zemědělská půda tvoří 68,6 % ploch řešeného území, vyskytují se zde jak půdy I. a II. stupně ochrany ZPF, tak IV. a V. Jejich rozložení (viz výkresová část) však nevystihuje plně kvalitu půd, využívaných pro zemědělskou produkci. Půdy s I.a II. stupněm ochrany jsou registrovány jednak v místech, kde zástavba nepřichází tak jako tak v úvahu, nebo na malém území, ve dvou malých lokalitách, obtížně obdělátných, přerušovaných již nedávno povolenou zástavbou.

Celkově obec Vršovice rozlohou zemědělské půdy 382 ha (68,6%) překračuje krajský průměr (kraj jako celek vykazuje 52 % zemědělské půdy). Naopak lesní pozemky, kterých je v obci 83 ha (t.j. 14,9% celkové rozlohy), mají v kraji podíl podstatně vyšší (29,8 % v ÚK

	Celková výměra pozemku (ha)	557
	Orná půda (ha)	348
	Chmelnice (ha)	13
	Vinice (ha)	-
	Zahrady (ha)	8
Druhy pozemků	Ovocné sady (ha)	3
	Trvalé travní porosty (ha)	10
	Zemědělská půda (ha)	382
	Lesní půda (ha)	83
	Vodní plochy (ha)	30
	Zastavěné plochy (ha)	6
	Ostatní plochy (ha)	56

Výstavba v jednotlivých lokalitách musí být řešena ve směru od zastavěného území tak, aby nevyužité plochy zůstaly až na další v ZPF.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. a přílohy č. 3 uvedené vyhlášky. Zábory v jednotlivých navržených plochách jsou podrobně uvedeny v následující tabulce. Všechny vyhodnocené zábory jsou v jediném povodí Ohře. Celkový zábor zemědělského půdního fondu navržený územním plánem Vršovic je **10,76 hektarů**, z toho **v zastavěném území 1,62 ha, mimo něj 9,16 ha**. Veškerý tento zábor je pro zastavitelné nebo podmíněčně zastavitelné plochy. Zábory jsou navrženy na plochách ZPF s II. až IV. třídou ochrany výjimečně, v případě zajištění nutné návaznosti i I.tř. (zahrady). Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce, pro jejich dopravní obsluhu jsou využity stávající místní komunikace, případně upravené pro nový provoz a nově navržené úseky komunikací místních. Zábor je proveden pro rodinnou **bytovou výstavbu (BV) – 9,87 ha**, pro **obslužné komunikace (Dm) - 0,15 ha**, které podmiňují výstavbu rodinných domů a pro **zahrádkové kolonie (NZk) – 0,74 ha**.

Na meliorovaných pozemcích se žádné rozvojové plochy nenacházejí – meliorační zařízení nebudou dotčena. Na zastavitelných plochách se nenalézají žádné zařízení sloužící zemědělské prvovýrobě, nebyly na nich realizovány žádné zúrodňovací investice a nejsou jimi dotčeny stávající zemědělské komunikace ani zemědělské provozy. V grafické příloze a textové části jsou uvedeny údaje o kvalitě zemědělského půdního fondu vyplývající z BPEJ, o třídách ochrany zemědělské půdy a možnostech její zastavitelnosti. Zábor neovlivní hydrologické ani odtokové poměry v území. Budoucí výstavba bude řešena postupně od zastavěného území, nevyužitá část bude ponechána v ZPF.

TABULKA ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

ÚP VRŠOVICE

lokality			pozemek					
kód lokality	funkční využití návrh	plocha lokality (ha)	kultura/pč. vše k.ú. Vršovice	BPEJ	třída	zábor (v hektarech)		
						v ZÚ	mimo ZÚ	celkem
1	BV	1,08	orná půda (228, 708/16, 708/84, 708/85, 708/86, 708/91, 708/92, 708/96)	1.20.01	IV.		1,08	1,08

lokality			pozemek					
kód lokality	funkční využití návrh	plocha lokality (ha)	kultura/pč. vše k.ú. Vršovice	BPEJ	třída	zábor (v hektarech)		
						v ZÚ	mimo ZÚ	celkem
2	BV	1,01	orná půda (340/6, 340/29, 360/9, 363/24, 363/27, 363/28)	1.20.01	IV.	0,84	0,17	1,01
3	BV	1,70	orná půda (708/4, 708/5, 708/6, 708/7, 708/8, 708/88),	1.56.00	I.		1,64	1,70
			zahrady (708/3)	1.20.01	IV.		0,01	
			zahrady (708/56, 708/87)	1.56.00	I.		0,05	
4	BV	0,32	orná půda (3/1, 3/13), zahrada (3/11)	1.58.00	II.	0,32		0,32
6	BV	0,44	orná půda (340/23, 340/30), zahrady (340/24, 340/26, 340/25)	1.06.00	II.	0,44		0,44
7	BV	5,32	orná půda (340/1, 340/4, 340/13, 340/31, 340/33, 347)	1.06.00	II.		0,04	5,32
			orná půda (340/4, 340/13, 340/15, 340/31, 340/33, 347)	1.20.01	IV.		1,70	
			trvalý travní porost (340/4)	1.06.00	II.		3,58	
11	NZk	0,74	trvalý travní porost (340/4)	1.20.01	IV.		0,74	0,74
13	Dm	0,11	orná půda (340/1, 340/3)	1.20.01	IV.		0,11	0,11
14	Dm	0,04	orná půda (340/1)	1.06.00	II.		0,04	0,04
Celkem						1,60	9,16	10,76

Pozn.: Veškerý vypočtený zábor půdy je pouze orientačním ukazatelem, při vlastní výstavbě dojde k jeho upřesnění.

Celková výměra rozvojových ploch:	14,81 ha
Výměra ZPF v rozvojových plochách :	10,02 ha
ZPF uvnitř zastavěného území:	1,60 ha
ZPF vně zastavěného území:	9,16 ha
ZPF I. tř. ochrany	1,69 ha
ZPF II. tř. ochrany	4,42 ha

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond je na katastrálním území Vršovic zastoupen pouze cca 15%. K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu nedochází. Není navrženo ani nové zalesnění (regulativa viz kap. 6.b návrhu).