

# Změna č. 4

## ÚZEMNÍHO PLÁNU

## ZBRAŠÍN

*výrok*

### TEXTOVÁ ČÁST

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBRAŠÍN</b>	
Správní orgán, který Změnu územní plánu vydal: Usnesení číslo:	<b>Zastupitelstvo obce Zbrašín</b>
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu: Datum zhotovení úplného znění územního plánu Zbrašín:	
Pořizovatel: Jméno a příjmení: Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:  Otisk úředního razítka:	<b>Obecní úřad Zbrašín Radek Čečetka Starosta obce Zbrašín</b>  Podpis

vypracovala: Ing. arch. Hana Vrchlavská, Ing. arch. Alena Fárková

datum: červen 2022

## **OBSAH DOKUMENTACE**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

### **B. VÝKRESOVÁ ČÁST**

I/a	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I/b	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I/c	VEŘEJNĚPROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	1 : 5 000

## OBSAH

Údaje o objednateli: .....	4
a) Vymezení zastavěného území.....	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění .....	6
Energetika .....	7
Vodní hospodářství .....	7
Zásobování pitnou vodou.....	7
Likvidace splaškových vod.....	7
ÚSES územního systému ekologické stability: .....	8
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) .....	10
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, .....	10
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	11
i) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	12
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	12

**Údaje o objednateli:**

**Objednatel :**

**Obec Zbrašín**

Zastoupená Radkem Čečetkou, starostou obce

Zbrašín 23

440 01 Louny

tel./fax 415 696 267/ 415 696 052

e-mail: starosta@zbrasin.cz

Pořizovatel:

Obecní úřad Zbrašín

Zastoupený Radkem Čečetkou, starostou obce

Zbrašín 23

440 01 Louny

tel./fax 415 696 267/ 415 696 052

e-mail: starosta@zbrasin.cz

smlouva č.: 01/2022

Zpracovatel pořizovatele:

Ing. Iva Makariusová

+420 604 114 279

ivanka.makariusova@gmail.com

Fyzická osoba, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle vyhl. MV ČR č. 260/1991 **č. 47/ÚP/92 ze dne 26.11.1992**

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území (ZÚ) je aktualizováno k datu zpracování změny č.4 ÚP Zbrašín tj. březen 2022 – aktualizované ZÚ je vyznačeno ve výřezech výkresu základního členění území v měřítku 1:5000 ve všech sídlech tj. Zbrašín, Senkov, Hořany. Do dokumentace ÚP Zbrašín zobrazující právní stav se ZÚ promítne do všech výkresů.

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

Nové zastavitelné plochy změny 4Z využívají kapacitní technickou infrastrukturu i dopravní a zajišťují rovnoměrný růst počtu obyvatel ve všech sídlech. Pro stabilizaci osídlení byly přehodnoceny návrhové plochy, které pro výstavbu byly blokovány a dlouhodobě nevyužity. Plochy změny 4Z se nacházejí převážně mimo zastavěné území, ale na zastavěné území navazují v okrajových částech a dotvářejí kompaktnost sídel.

Zástavba na nových zastavitelných plochách změny 4Z nenaruší hodnoty krajinného rázu

### Zastavitelné plochy - 4Z

#### Plochy přestavby – 4P

#### Zbrašín

**4Z1-Z** – zastavitelná plocha mimo zastavěné území. Plocha je určena pro funkci smíšenou obytnou SV, navazuje na zastavěné území pro bydlení BV a z jižní strany na plochu smíšenou obytnou SV

**4Z2-Z** – zastavitelná plocha mimo zastavěné území. Nachází se v severní části sídla. Plocha je určena pro funkci bydlení- BV. Z jihu navazuje na zastavěné území, které má funkci pro bydlení BV.

**4P1-Z** – zastavitelná plocha v zastavěném i mimo zastavěné území. Nachází se v severní části obce na území bývalého zemědělského areálu. Plocha je určena pro funkci smíšenou obytnou SV.

#### Hořany

**Z2-H** – Plocha se ve změně č.4 ruší.

**Z3-H** –Plocha se ve změně č.4 ruší.

**4Z1-H** – zastavitelná plocha mimo zastavěné území. Plocha je určena pro funkci bydlení BV, navazuje na zastavěné území, které má funkci pro bydlení BV. Plocha je rozdělena do 3. etap výstavby. Zástavba bude realizována postupně od zastavěného území, s podmínkou přípravy realizace zástavby po cca 70% zastavění předchozí etapy

**4Z2-H** – plocha se nachází v severozápadní části obce. Plocha je určena pro funkci bydlení BV, navazuje na zastavěné území, které má funkci pro bydlení BV

**4Z3-H** plocha se nachází v jižní části obce , v zastavěném území . Plocha byla částí navržené plochy Z3-H v Územním plánu , jejíž zbytek – Z2H, Z3H se pro zástavbu ruší.. Plocha je určena pro funkci bydlení BV

#### Senkov

**4Z1-S** – plocha se nachází v severní části obce, mimo zastavěné území . Plocha je určena pro funkci bydlení BV, navazuje na zastavěné území, které má funkci bydlení BV a na návrhovou plochu smíšenou obytnou SV. Podmínka pro zastavitelnost plochy 4Z1-S je po zrealizování cca 70% zástavby v ploše Z7-S.

## **Návrh systému sídelní zeleně**

### Veřejná a vyhrazená zeleň

Veřejná a vyhrazená zeleň je navrhována v rámci nových rozvojových ploch a podél jejich přístupových komunikací. Druhá skladba bude vycházet z místně charakteristické vegetace.

### Zbrašín

- zeleň doprovodná při přístupové komunikaci k ploše 4Z2-Z v rámci veřejného prostranství pro komunikaci PV
- zeleň veřejná v rámci veřejných prostranství pro zeleň v ploše 4Z2-Z bydlení vesnické BV
- zeleň ochranná v rámci plochy 4Z2-Z na jejím okraji v severní a západní části při přechodu do krajiny

### Hořany

- zeleň veřejná v rámci veřejných prostranství PV pro zeleň i pro komunikaci v ploše 4Z1-H bydlení vesnické BV
- zeleň ochranná a izolační v rámci plochy 4Z2-Z při přechodu do krajiny
- zeleň doprovodná při přístupové komunikaci 4D1-H k ploše 4Z1-H.

-

### Senkov

- zeleň doprovodná při přístupové komunikaci 4D1-S k ploše 4Z1-S
- zeleň doprovodná v ploše 4Z1-S v rámci veřejného prostranství pro komunikaci PV
- zeleň veřejná v rámci veřejných prostranství pro komunikaci PV v ploše 4Z1-S

## **d) Konceptce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění**

### **Dopravní infrastruktura**

#### **Síť místních komunikací**

### Zbrašín

- Napojení plochy 4Z1-Z ze stávající komunikace, na kterou navazuje navržená komunikace 4D1-Z.
- Napojení plochy 4Z2-Z ze stávající komunikace, na kterou v severní části, západně navazuje plocha veřejného prostranství PV pro komunikaci a zeleň.
- Napojení plochy 4P1-Z ze stávající komunikace v severní části, západně, na kterou navazuje plocha veřejného prostranství PV pro komunikaci a zeleň.
- Napojení plochy 4P1-Z ze stávající komunikace v jižní části, na kterou navazuje navržená místní komunikace k rozšíření 4D2-Z s doprovodnou zelení

### Hořany

- Plochy Z2-H, Z3-H byly zrušeny včetně komunikací.
- Plocha 4Z1-H je napojena ze stávající komunikace, na kterou ve východní části navazuje navržená místní komunikace 4D1-H s doprovodnou zelení, v trase stávající komunikace k rozšíření. Ze západní části je zpřístupněna ze stávající komunikace k rozšíření, jako veřejné prostranství pro komunikaci a zeleň PV.
- Plocha 4Z2-H je napojena ze stávající komunikace
- Plocha 4Z3-H je napojena ze stávající komunikace, na kterou navazuje veřejné prostranství pro komunikaci a zeleň PV.

## Senkov

- Plocha 4Z1-S je napojena ze stávající komunikaci II/229, na kterou navazuje navržená místní komunikace 4D1-S v trase stávající komunikace k rozšíření.

## Energetika

### **Energetika a spoje**

Trafostanice TS10 ve Zbrašíně v jižní části u komunikace byla zrealizována.

Trafostanice TS11, TS12 v Senkově byly realizovány a jejich umístění bylo upřesněno dle ČEZ Distribuce a.s.

V sídle Hořany je navržena kabelová trafostanice 4TS1 a je napojena na systém vysokého napětí o napěťové hladině 22 kV. V jižní části plochy 4Z1-H prochází zemní kabelová přípojka sloužící jako přípojka výroby FVE Senkov..

## Vodní hospodářství

### **Zásobování pitnou vodou**

Navržené plochy změnou 4Z jsou zásobovány ze stávající vodárenské soustavy.. Napojení ploch je navrženo ve výkresu Ila-1.

.

### **Likvidace splaškových vod**

ČOV byla zrealizována a navržené plochy jsou na ní napojeny viz výkres Ila-1

.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,**

Ve změně 4Z je kladen důraz na doplnění ochranné a izolační zeleně v okrajových částech návrhových ploch, na doprovodnou zeleň podél přístupových komunikací a na zeleň veřejných prostranství. Tato zeleň bude součástí ploch změny 4Z a bude respektovat krajinný ráz sídel.

**Návrh systému ÚSES** je v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č.1, 2, 3 a ve znění aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti 06.08.2020 (dále jen aZÚR ÚK).

**ÚSES územního systému ekologické stability:**

<b>Pořadové číslo:</b> 4LC 3	<b>Katastrální území:</b> Zbrašín
<b>Název:</b> Helibr	<b>Mapový list:</b> 1:10000 12-12-12
<b>EVKP:</b> ekologicky významný krajinný prvek <b>EVSC:</b> ekologicky významný krajinný celek <b>EVKO:</b> ekologicky významná krajinná oblast <b>EVLS:</b> ekologicky významné liniové společenstvo	Biogeogeafický význam: <b>L - lokální</b> R - regionální NR - nadregionální
<b>Geobiocenologická typizace</b> (veget. stupeň, trofická a hydrická řada): 2B2, 2B2-3, 2BD2-3, 2BD3 <b>Stupeň ekologické stability:</b> 3-4	<b>Rozloha:</b> 4,0287 ha
<b>Charakter ekotopu a bioty:</b> 1.2. Řípský bioregion (1) biochora plochých pahorkatin s STG lipohabrových doubrav, <b>L</b> smíšený mimolesní porost vzrostlých dřevin a křovin: BO, BŘ, JS, AK v keřové patru hloh, šípek, trnka, svída kr., bez černý, brslen ev., pod řídkým zápojem hojně mechy a lišejníky, jestřábník zední, šťovík menší, kostřava ovčí, svízel lesní, ptačinec menší, běžné druhy hub, společenstva přírodě blízká bez doložených chráněných druhů <b>D</b> starý sad zarůstající hlohem, méně též šípek, svída krvavá, ptačí zob, ostružina, bez černý, v podrostu ovsík vyv., srha lal., lipnice luč., třtina křovištní, víkev ptačí, třezalka tečkovaná, řebříček lék., máčka lad., hadinec ob., Inice kvetel, bělotrn kulatohlavý ale i ruderální druhy: pelyněk černobyl, lebeda ssp., společenstvo přírodě blízké <b>Návrh opatření:</b> Biocentrum je funkční. Je doporučeno respektovat jako soubor vzrostlých dřevin charakteru lesa. Lze omezovat expanzi hlohu, doplňovat do porostu listnaté dřeviny, zejména duby. Zakmenění by mělo být udržováno řídké, případně s drobnými loučkami, pro rozvoj bylinného patra. Travnatý lem by bylo vhodné občasně posekat.	
<b>Poznámka: Biocentrum bylo upraveno dle terénních nálezů</b>	
<b>Lesní oddělení:</b>	<b>Kultura:</b> ostatní plocha
<b>Parcelní číslo:</b>	<b>Mapoval, rok:</b> Tesařová 2007
<b>Kategorie ochrany, rok vyhlášení, číslo rozhodnutí:</b>	

<b>Pořadové číslo: 4LK 1</b>	<b>Katastrální území:</b> Zbrašín, Líšřany
<b>Název: Od Zbrašina na Líšřany</b>	<b>Mapový list:</b> 1:10000 12-12-12, 12-12-13
<b>EVKP:</b> ekologicky významný krajinný prvek <b>EVSC:</b> ekologicky významný krajinný celek <b>EVKO:</b> ekologicky významná krajinná oblast <b>EVLS:</b> <b>ekologicky významné liniové společenstvo</b>	Biogeografický význam: <b>L - lokální</b> R - regionální NR - nadregionální
<b>Geobiocenologická typizace</b> (veget. stupeň, trofická a hydrická řada): 2B2, 2B2-3, 2B3, 2AB3, <b>Stupeň ekologické stability:</b> 1, 2	<b>Rozloha:</b> délka celkem 2520 m, nefunkční, vloženo LC 1 z toho v k.ú. Zbrašín 2352, v k.ú. Líšřany 168 m, šíře 15 m rozloha celkem 4,0910 ha, z toho v řeš. Území 3,8582 ha v řeš. území max. 0,6382 ha funkční, max. 3,2200 ha nefunkční
<p><b>Charakter ekotopu a bioty:</b> 1.2. Řipský bioregion (1) plošiny a ploché pahorkatiny na mezozoických až kvartérních sedimentech, převažují půdy černozemního a hnědozemního typu od pravěku zemědělsky využívané s STG habrových a lipových doubrav. A agrikultura, doprovod komunikací se starými ov. dřevinami, v podrostu běžné byliny: ovsík vyv., srha lal., válečka prap., jitrocel kop., smetanka lék., jetel luč., třezalka teč., řebříček ob., a rud. druhy: lebeda ssp., pelyněk černob., lopuch men., společenstva přírodě nepřilíš vzdálená</p> <p><b>Návrh opatření:</b> Biokoridor je nefunkční. Je nutno jej vytvořit zatravněním a výsadbou dřevin: DBL, DBZ, LP, JŘ, HB. Travnatou plochu sekat. K realizaci (a zejména pro možnost žádosti o dotaci) je nutný alespoň zjednodušený projekt.</p> <p><b>Poznámka:</b> Biokoridor současně slouží jako vegetační doprovod komunikace a má také funkci větrolamovou. Doporučenou výměru lze zmenšit na šíři biokoridoru 15 m. Biokoridor byl upraven dle terénních nálezů</p>	
<b>Lesní oddělení:</b>	<b>Kultura:</b> orná půda, ostatní plochy
<b>Parcelní číslo:</b>	<b>Mapoval, rok:</b> Tesařová 2007
<b>Kategorie ochrany, rok vyhlášení, číslo rozhodnutí:</b>	

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

#### **1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Typ plochy

##### ***Plochy bydlení***

BV – bydlení – vesnické

##### ***Plochy smíšené obytné***

SV – plochy smíšené obytné – vesnické

#### **Podmínky k ploše s rozdílným využitím**

##### ***Plochy bydlení***

BV – bydlení – vesnické

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

Prostorové uspořádání zástavby bude vycházet z hodnotné architektury tradiční vesnické zástavby a bude respektovat její měřítko.

Koeficient míry využitelnosti území KZP = 40% (koeficient zastavění území),

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby a nepřesáhne 2NP s obytným podkrovím, zastřešení bude tradiční sedlovými a valbovými střechami, včetně krytiny. Směrem do volné krajiny bude součástí pozemku ochranná a izolační zeleň. Budou chráněny vizuální prvky obce a krajiny.

##### ***Plochy smíšené obytné***

SV – plochy smíšené obytné – vesnické

##### **a) Hlavní využití**

Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

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

Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práv

**veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury**  
dopravní infrastruktura

4WD rozšíření komunikace v jihovýchodní části Zbrašína

technická infrastruktura

**navržené koridory pro inženýrské sítě a plochy pro stavby v ulicích sídel**

4WT – E kabelová trafostanice 4TS1 v západní části Hořan  
WT – P plošná plynofikace – plynovod STL, Hořany, Senkov, Zbrašín s výjimkou Ovčina, Selmic, Kocandy a rušených ploch pro výstavbu v jižní části Hořan  
4WT - P plynovod STL pro plochy 4Z1-Z, 4Z2-Z, 4P1-Z ve Zbrašíně, 4Z1-H, 4Z2-H, 4Z3-H v Hořanech, 4Z1-S v Senkově  
WT - V vodovod – pro Zbrašín, Hořany, Senkov s výjimkou osad Selmic, Kocandy a - rušených ploch pro výstavbu v jižní části Hořan  
4WT - V vodovod pro plochy 4Z1-Z, 4Z2-Z, 4P1-Z ve Zbrašíně, 4Z1-H, 4Z2-H, 4Z3-H v Hořanech, 4Z1-S v Senkově  
WT - K kanalizace splašková – výtlačná, gravitační návrh pro Hořany, Senkov, Zbrašín s výjimkou Ovčina, Selmic, Kocandy a rušených ploch pro výstavbu v jižní části  
WT - Kp kanalizace splašková realizovaná– výtlačná, gravitační pro Zbrašín, Hořany, Senkov  
4WT - K kanalizace splašková – výtlačná, gravitační pro plochy 4Z1-Z, 4Z2-Z, 4P1-Z ve Zbrašíně, 4Z1-H, 4Z2-H, 4Z3-H v Hořanech, 4Z1-S v Senkově

**vybraná veřejně prospěšná opatření**

4WU LK1 při komunikaci od Zbrašína na Líšřany

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

Na stavby vyjmenované v kapitole g) lze uplatnit i předkupní právo  
**plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva**  
**vybraná veřejná infrastruktura**

PP veřejná prostranství

4PP1 Hořany rozšíření a zpevnění stávající polní cesty vedené k lokalitě 4Z1-H  
4PP2 Hořany rozšíření a zpevnění stávající polní cesty vedené k lokalitě 4Z1-H  
4PP3 Senkov rozšíření a zpevnění stávající polní cesty vedené k lokalitě 4Z1-S

**vybraná veřejně prospěšná opatření**

PU Vymezení prvků ÚSES

4PU LC3, Helibr

**i) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Zpracování územních studií dále ÚS se pro navržené rozvojové plochy nepožaduje.

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

Textová část	v počtu 4výtisků 12 stran	
Grafická část	v počtu 4 výtisků	
	Základní členění území	I/a v měřítku 1 : 5 000
	Hlavní výkres	I/b v měřítku 1 : 5 000
	Veřejně prospěšné stavby	I/c v měřítku 1 : 5 000