

Územní plán Vrskmaň

Úplné znění po změně č. 5

včetně změny č.1 a č. 2

Text změny č. 5 ÚP Vrskmaň je takto barevně odlišen.

Název dokumentace:	Úplné znění územního plánu Vrskmaň
Pořadové číslo poslední změny:	Změna č. 5
Označení orgánu, který vydal změnu č. 5 Územního plánu obce Vrskmaň:	Zastupitelstvo obce Vrskmaň
Datum nabytí účinnosti Změny č.5 Územního plánu obce Vrskmaň:	15.5.2026
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Věra Černá Referent Odboru rozvoje a investic, Magistrátu města Chomutova
Podpis oprávněné úřední osoby a otisk úředního razítka	

Obsah textové části

Obsah srovnávacího textu přílohy Odůvodnění změny č. 5 ÚP Vrskmaň je uspořádán podle přílohy č. 8 nového stavebního zákona.

1a)	Vymezení zastavěného území	2
1b)	Základní koncepce rozvoje území obce	2
1c)	Urbanistická koncepce	5
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury	7
1e)	Koncepce uspořádání krajiny	10
1f)	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	11
1g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	25
1h)	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	26
2c)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	26
2e)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	26
2f)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	26
2h)	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	26

1a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je aktualizováno ke dni 15.1.2025

Zastavěné území je zobrazeno na výkresech:

- 1.a výkres základního členění území
- 1.b.1 hlavní výkres
- 2.a koordinační výkres
- 2.c výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1b) Základní koncepce rozvoje území obce

Residenční částí obce jsou místní části Vrskmaň a Zaječice, které budou propojeny zastavitelnými plochami, přičemž budou ponechány a stabilizovány jádrové části obou místních částí. Podnikatelská činnost bude rozvíjena v m.č. Vrskmaň, původní areál důlního závodu bude využit jako průmyslová zóna (BROWNFIELDS).

K umístování staveb a zařízení v CHLÚ je podmínkou pro žadatele o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení v CHLÚ, že k žádosti musí doložit závazné stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, vydaného po projednání s OBÚ.

Další rozvoj je omezen severní částí správního území obce a je navázán na dopravní koridory procházející obcí – komunikaci I/13 a železniční trať Chomutov - Ústí nad Labem.

- Podnikatelská hospodářská činnost bude rozvíjena na plochách v k. ú. Kyjice, Nové Sedlo nad Bílinou v návaznosti na komunikaci I/13 mimo jádrová území.
- Jsou vymezena protipovodňová opatření – rozšíření nádrže s gravitačním přepadem do Bíliny.
- Na západním okraji obce v souběhu se stávajícími VTL plynovody je navrhován koridor technické infrastruktury pro další VTL plynovod s tlakem nad 40 barů

Místní část Vrskmaň

Stávající urbanistická struktura bude zachována. Tvoří ji stabilizované prostory návsi, skupiny objektů občanské vybavenosti a park. Náves je stavebně uzavřeným prostorem, jeho dominantou je chátrající zámek Vrskmaň. Pro jeho rehabilitaci jsou k jeho areálu přidány zastavitelné plochy (V3), umožňující jeho záchranu jako souboru staveb s novým využitím, další rozvoj této části obce se neplánuje. Skupinu staveb občanské vybavenosti tvoří škola, obecní úřad a zastávky autobusu. Prostor bude doplněn o dětské hřiště, přechod přes silnici bude chráněn retardérem a nasvětlením. Stávající park bude zachován ve stávající kompozici s dominantním sousoším Nejsvětější trojice a s navazující ulicovou zástavbou. Park bude dále rozšířen severním směrem k bývalému nádražnímu prostoru.

Rozvoj residenčních funkcí je orientován do lokality Z.V2 a výhledové rozvojové plochy R.1 umístěných souměrně k východnímu a západnímu okraji zastavěného území. Zastavitelná plocha Z.V2 vyplňuje celý volný prostor, který je k dispozici, výhledová rozvojová plocha R.2 má další potenciál rozvoje v návaznosti s ustupující povrchovou těžbou uhlí (rozvoj je limitován vyhlášeným ochranným pásmem lomu Jan Šverma).

Další rozvoj obce je dále orientován do jižní části urbanizovaného území s možností rozšíření stávajícího (původně) zemědělského areálu zastavitelnou plochou V5

Zastavitelná plocha Z.V1 je určena pro rekreaci – veřejnou vybavenost orientovanou na cestovní ruch. Tímto zaměřením lze zhodnotit specifikum lokality – jedinečný výhled na panorama Krušných Hor.

Zastavitelná plocha Z.V3 je smíšeným územím. Její vymezení vytváří možnost dalšího rozvoje – a tím záchrany resp. rehabilitace objektu zámku. Jeho průčelí dominuje návsi m.č. Vrskmaň. Zachování tohoto objektu je společensky žádoucí.

Osa bývalé železniční trati tvoří předěl mezi residenční částí obce a průmyslovou zónou. Ta je vytvořena spojením objektů a areálů bývalých provozních objektů MUS. Přístup je zajištěn stávající přístupovou komunikací s napojením na silnici III/25118. V místě vzájemného napojení je navržena zastavitelná plocha Z.V1. Je určena pro veřejnou vybavenost – rekreaci, využívající jedinečný výhled na Krušné hory.

Na téže terénní hraně je umístěna zastavitelná plocha Z. V6, je určena pro plochy smíšené.

Dle usnesení ZO 17/2025 dne 3. 2. 2025

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se vymezuje zastavitelná plocha Z.Z5/1 – výroba drobná a služby. Plocha je určená pro výrobu, výrobní služby, řemeslnou výrobu i zemědělskou výrobu a souvisejících staveb s danou funkcí (např. stavby dopravní a technické infrastruktury, oplocení) s možností zastavění 80 %, maximální výškou 15 m. Plocha umožňuje alternativní využití energie vyrobené na ploše Z.VZ4 a Z.Z5/5 ve výrobních halách – např. pro hydroponní pěstování sazenic a staveb souvisejících s provozem.

Dle usnesení ZO č. 19/2025 dne 22. 4. 2025

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se vymezuje zastavitelná plocha Z.Z5/5 – výroba energie z obnovitelných zdrojů, určená pro fotovoltaickou elektrárnu.

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se mění na ploše Z.Z5/4 využití podmínky zastavitelné plochy Z.VZ4 – výroba drobná a služby: maximální % zastavění 80 %, maximální výška staveb 15 m.

Dle 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje:

Změnou č.5 ÚP Vrskmaň se vymezuje plocha Z.FVE06 pro umístění fotovoltaické elektrárny na ploše ASA2.

Místní část Zaječice

Základní hodnotou území je stávající urbanistická struktura, soustředěná okolo návsi. Ta je vyplněna homogenní venkovskou zástavbou s ukončeným urbanistickým rozvojem. SV roh návsi je výjimkou, vykazuje prostorovou rezervu pro dostavbu, za tímto účelem je vložena nová místní komunikace. Stávající zahrádky jsou urbanistickou závadou, žádoucí je jejich postupná náhrada obytnou funkcí. Rozvoj území je směřován do zastavitelných ploch Z.Z1 – Z.Z7. Tyto plochy vyplňují rozvoj okolo silnice III/25118, která je osou nového rozvoje Zaječic. Souvislá urbanizace je přerušena kolmou osou místní vodoteče s navrženou oboustrannou veřejnou zelení. Do takto navržených přírodních ploch je umístěna technická plocha Z.Z5, určená pro technologický objekt systému splaškové kanalizace.

Zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení (Z.Z1, Z.Z5, Z.Z7), popř. jako smíšené pro bydlení i podnikatelské aktivity (Z.Z2, Z.Z3, Z.Z6).

Dle usnesení ZO 17/2025 dne 3. 2. 2025

Změnou č. 5 ÚP Vrskaň se vymezuje na části výrobního areálu v Zaječicích transformační plocha T.5/2 z plochy smíšené obytné (SO) na plochu výroby lehké (VL) s možností umístění staveb a činnosti výroby zemědělské a lesnické.

1c) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce

Realizací záměrů, obsažených v návrhu územního plánu Vrskmaně, bude vytvořen spojený residenční útvar Vrskmaň – Zaječice, provozní objekty bývalých dolů budou využity jako průmyslová zóna Vrskmaň.

Území Kyjické vodní nádrže a původní údolnice k bývalému sídlu Nové Sedlo bude vodohospodářsky stabilizováno. Do prostoru budou umístěny prvky regionálního a místního systému ekologické stability. Sídelní zeleň bude výhledově zřízena na východní části řešeného území a souvisí s rekultivací prostoru, dotčeného povrchovou těžbou uhlí.

V návrhu územního plánu jsou definovány tyto rozvojové plochy:

označení		velikost (ha)	změna č. 5	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
ÚZ ÚP po změně č. 2	změna č. 5				
V1	Z.V1	1,3487	občanské vybavení veřejné		
V2	Z.V2	2,9382	smíšené obytné všeobecné	28 RD	84
V3	Z.V3	1,5228	smíšené obytné všeobecné	34 RD	112
V4	Z.V4	0,9573	výroba lehká		
V5	Z.V5	0,9638	občanské vybavení sport		
V6	Z.V6	0,8809	smíšené obytné všeobecné		
V7a	Z.V7a	17,1016	výroba lehká		
V7b	Z.V7b	1,0254	výroba lehká		
	Z.V8	0,1362	veřejná prostranství všeobecná		
	Z.V9	0,7715	veřejná prostranství všeobecná		
	T.V9	4,7460	veřejná prostranství všeobecná		
Z2	Z.VZ2	5,4540	výroba lehká		
Z3	Z.VZ3	0,8705	doprava silniční		
Z4	Z.VZ4	2,8359	výroba drobná a služby		
Z5	Z.VZ5		doprava drážní		
	Z.Z5/1	1,3922	výroba drobná a služby		
	Z.Z5/4	1,5898	výroba drobná a služby		
	Z.Z5/5	2,5780	výroba energie z obnovitelných zdrojů		
	Z.FVE06	60,4000	výroba energie z obnovitelných zdrojů		
Z1	Z.Z1/2	5,0274	bydlení individuální	45 RD	135
Z2	Z.Z2	2,4910	smíšené obytné všeobecné		
Z3	Z.Z3	0,6767	smíšené obytné všeobecné		
Z4	Z.Z4	0,4140	technická infrastruktura všeobecná		
Z5	Z.Z5	6,1486	bydlení individuální	44 RD	132
Z6	Z.Z6	0,0795	smíšené obytné všeobecné		
Z8	Z.Z8	7,0920	energetika		
	T.Z5/2	1,4821	výroba lehká		
N1	K.N1	7,0108	vodní a vodních toků		
N2	K.N2	8,9181	vodní a vodních toků		
	K.N3	0,6360	zeleň jiná		
	K.Z4	1,3671	zeleň jiná		
	K.Z5	1,1416	zeleň jiná		
	K.Z6	6,2719	zeleň jiná		
	K.V7	0,4698	zeleň jiná		

Poznámka:

1. Pro účely postupného rozvoje je rozvojová plocha Z.Z1 členěna na části ~~Z1/1~~ a Z.Z1/2 a rozvojová plocha Z.Z5 na části Z.Z5/1 a Z.Z5/2
2. Kapacity ploch bydlení jsou orientační, slouží k bilanci energetických, vodohospodářských a dopravních potřeb území. Pro rodinné a rekreační objekty uvažujeme 3 osoby na 1 RD, pro plochy jádrové, smíšené a výrobní pak 20 % užitkové plochy z velikosti zastavitelné plochy. Pro sportovně rekreační plochy a plochy technického vybavení další technické parametry nestanovujeme.
3. Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se mění označení ploch s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu územních plánů.

Vzhledem k odlišnému historickému a urbanistickému vývoji je urbanistická kompozice u jednotlivých částí Vrskmaně specifická. Osídlení se bude nadále rozvíjet ve formě dvou samostatných sídel. Část Vrskmaň má ještě zachován zbytek historické návsi, tedy původní historické kompozice. Tuto hodnotu je třeba respektovat. Jádro obce je doplněno zástavbou ze třicátých let, která směřuje již ke zrušenému nádraží Vrskmaň. V kompozici je zachován charakter převážně izolovaných rodinných domů v zahradách i starší ulicové zástavby podél původních komunikací. Stará zástavba kolem historické návsi dodržuje charakter uzavřených zemědělských usedlostí. Návsi dominuje objekt bývalého zámku s hospodářským dvorem. Část Zaječice je v historické části okrouhlicí, která je respektována. Po okrajích jsou zachovány objekty zemědělských usedlostí. Od jádra Zaječic se podél komunikací rozbíhá zástavba izolovaných rodinných domů v zahradách a je zachována i částečně řadová výstavba rodinných domků. Charakter zástavby okolo historických návší i izolovaných rodinných domů v zahradách je zachován i v současné kompozici obou částí a je respektován. Nově povolovaná zástavba musí vycházet ze specifik území a odpovídat znakům stanoveným pro jednotlivé typy struktury zástavby – respektovat výškové a hmotové uspořádání navazující současné struktury podhorské vsi.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

Silniční doprava

Silniční síť je územním plánem doplněna v oblasti křižovatky s komunikací I/13, kde jsou doplněny dvě okružní křižovatky, které napojí nové zastavitelné plochy a současně i zkvalitní propojení území se sousední obcí Vysoká Pec. Ostatní silniční síť v obci III/25118 a III/0135 není územním plánem dotčena. Přístup k novým urbanizovaným plochám bude výhradně z označených pozic napojení s cílem minimalizovat počet křižovatek na silniční síti.

Místní komunikace

Systém místních komunikací je zachován. Změny v uspořádání místních komunikací jsou navrženy pouze v souvislosti s realizací nových zastavitelných ploch a jejich připojením na silniční síť.

Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C2 a D1. Komunikace třídy D1 budou uplatněny rovněž v případech dalšího upřesnění vnitřního členění zastavitelných ploch.

Konkrétní posice místních komunikací jsou vymezeny v těchto případech:

- MK Zaječice, tato komunikace propojí SV okraj návsi Zaječice s místní komunikací procházející plochami individuální rekreace a připojí tak náves k silnici III/25118, Šířky navrhovaných komunikací:
- MK funkční třídy C2 - 2 x 3,25 m + jednostranný chodník š. 2,0 m
- MK funkční třídy D1 - 2 x 2,50 m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 2,0 m

Veřejná doprava

Pozice stávajících zastávek AD jsou doplněny novými pozicemi. Docházková vzdálenost k zastávkám AD činí 10 minut.

Pěší a cyklo trasy

V návrhu územního plánu jsou vymezeny 2 trasy pěších resp. cyklostezek:

Trasa č. 1

Je vedena koridorem bývalé železniční trati č. 130 od hranice se sousední obcí (Otvice), ze kterého se odklání v místě křížení se silnicí III/0135. Pokračuje dále podél této silnice přes centrum obce (Vrskmaň) a odklání se na zaniklou silnici Vrskmaň – Pohlody. Na okraji povrchového dolu se odklání k jihu a sleduje jeho západní okraj. V tomto úseku trasa zasahuje do plochy ochranného hygienického pásma lomu Jan Šverma – v územním řízení bude prověřena možná výjimka na umístění stavby. Trasa pokračuje do správního území obce Strupčice.

Trasa č. 2

Je napojena na trasu č. 1, na východním okraji m.č. Zaječice se odklání k severu, prochází podél definovaných zastavitelných ploch Z.Z5, Z.Z5 a Z.Z6 k silnici III/0135 (okraj hráze Kyjické vodní nádrže). Cyklostezka se pak mění na cyklotrasu a po hrázi Kyjické vodní nádrže pokračuje podél silnice III/0135 do sousední obce Vysoká Pec.

Parkování

Nová parkoviště nejsou definována jako samostatné funkční plochy. Doprava v klidu nových zastavitelných ploch bude řešena v rámci jejich vnitřní urbanistické struktury podle těchto pravidel:

- Plochy pro bydlení – v rámci zastavitelných ploch budou řešeny parkovací stání v poměru 1 stání na 10 parcel RD
- Plochy pro výrobu, smíšené plochy: parkování pro potřeby fyzických a právnických osob budou řešeny výhradně na ploše předmětné funkční plochy nebo její části. 1/3 těchto ploch bude volně přístupná a tedy součástí veřejného prostoru. V případě výrobních a logistických areálů musí být jejich vjezd umístěn vůči veřejné komunikaci tak, aby vjíždějící (čekající) vozy tuto komunikaci neblokovaly.

Účelové komunikace

Nové účelové komunikace nejsou definovány. Dopravní obsluha povrchového dolu je řešena mimo řešené území. Správa a údržba zemědělských a přírodních ploch je zajištěna systémem stávajících účelových komunikací.

Čerpací stanice pohonných hmot

Plochy nejsou v území definovány. Podmínečně přípustné jsou v plochách výroby a skladování a plochách smíšených výrobních. Jsou uvažovány v areálech na plochách Z.Z1 a Z.Z2.

Železniční doprava

Obec Vrskmaň včetně m.č. Zaječice byla napojena na celostátní železniční trať č. 130 Ústí nad Labem – Chomutov včetně nádraží Vrskmaň. Součástí železnice byla vlečka do areálu důlního areálu. Trať byla v důsledku pokračující těžby převedena do Ervěnického koridoru včetně nové pozice nádraží Vrskmaň. Je vymezen koridor Z.Z5 o šíři 120 m pro zefektivnění konvenční železniční dopravy v trase trati č. 130.

Původní železniční koridory budou územním plánem dále chráněny a užívány tak, aby neobsahovaly stavby, jejichž realizace by pojem „koridor“ znehodnotila. Koridor dle územního plánu obsahuje cyklostezku anebo veřejnou zeď, v obou případech stavby či opatření ve veřejném zájmu.

Občanské vybavení

Veřejná občanská vybavenost je soustředěna do m.č. Vrskmaň: obsahuje obecní úřad, mateřskou školu a sportovní plochy.

Ostatní (vyšší) veřejná vybavenost je k dispozici především ve dvojměstí Chomutov – Jirkov v dostupnosti do 10 km, základní škola je pak k dispozici v sousedních obcích Vysoká Pec a Strupčice.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešené území je zásobováno distribuční soustavou 22 kV, Přívodní vedení řešeným územím prochází s odbočkami do stávajících trafostanic obce.

Pro další urbanizaci území je nutné území vybavit území novými TS v plochách Z.Z1(TS 1), Z.Z2(TS2), Z.Z5(TS3) za použití podzemních (kabelových) tras.

Plynovod

V případě budoucí plynofikace obce uvažuje návrh územního plánu s plynofikací ploch Z.Z1, Z.Z2 s možností napojení na Jirkov a s plynofikací plochy Z.Z5. Pro posílení plynárenské přepravní soustavy je v západní části Zaječice u stávajících tras VTL plynovodů navrhována zastavitelná plocha Z8 plocha pro technickou infrastrukturu – plynárenství pro realizaci kompresní stanice KS Jirkov.

Vodní režim

Na území Vrskmaně je navržena revitalizace propojení bočního přelivu VD Újezd a nová retenční ČS A1 jako plocha K.N1, která působí také jako protipovodňové opatření. Jako další protipovodňové opatření působí i regenerace toku Bíliny na Evěnickém koridoru. Vymezené jako plocha K.N2.

Vodovod

Zdroj vody:

Území obce je napojeno na vodohospodářskou soustavu SČVaK.

Vodovod:

Spotřeba vody pro plochy výrobní je odvozena empirickým výpočtem, skutečná potřeba je závislá na druhu provozu a počtu pracovních míst a může se lišit v přepočtu na 1 ha i řádově. Vodovodní síť musí být však dimenzována pro potřeby požární ochrany ve smyslu ČSN 73 0802.

Kanalizace

Obec má k dispozici ČOV pro místní část Vrskmaň. V návrhu územního plánu je řešena kanalizace pro obě místní části společně s ČOV, umístěnou nad soustavou vodních nádrží Kyjice. Nové trasy jsou vedeny jako veřejné prospěšné stavby.

Odkanalizování plochy Z.Z1, Z.Z2 bude napojeno na ČOV Jirkov a u Z.Z4 je řešeno vlastní ČOV. Pro dešťové vody je upřednostněno zasakování na vlastním pozemku u ploch Z.Z1, Z.Z2, Z.Z5.

Spoje

V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny. Území je pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

Nakládání s odpady

V územním plánu je převzat stávající systém nakládání s odpady mimo území obce a bude aplikován na nové zastavitelné plochy.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Rozlivem průlomové vlny je částečně ohrožena plocha **Z.Z2**, **Z.Z1**, která je ale chráněna náspem železniční trati, která je odděluje od nádrže Újezd. Jako protipovodňové opatření je navržena plocha vodní a vodohospodářská **K.N1** – úprava stávající vodní plochy – zvýšení hráze, vodní hladiny a přirozený přepad do řeky Bíliny pod tělesem dráhy ČD. Průlomové ani zvláštní povodně nezasahují do obydlených částí Zaječice ani Vrskmaň. Zasáhly by pouze nezastavěné území.

Svoz nebezpečných látek

Zajišťuje obec na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

Plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu

CNZ.1 – koridor pro VTL plynovod

Koridor je vymezen pro stavbu vysokotlakého plynovodu DN 1400: rozdělovací uzel Kateřinský potok – rozdělovací uzel Přimda.

Podmínky využití koridoru:

Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní (vysokotlaký plynovod DN 1400. rozdělovací uzel Kateřinský potok – rozdělovací uzel Přimda) a stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. Jedná se o stavby nezbytné pro provoz vysokotlakého plynovodu a vyvolané přeložky technické a dopravní infrastruktury v rámci realizace stavby. Před započítáním užívání stavby nebudou ve vymezeném koridoru umísťovány a povolovány stavby, které nesouvisí se stavbou hlavní a zamezily by realizaci stavby pro který je koridor vymezen, mimo staveb inženýrských sítí, dopravní infrastruktury, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a stavby a opatření k snižování ohrožení v území povodněmi a jiným přírodními katastrofami. V plochách zemědělských – orná půda a sady může být prováděna zemědělská produkce. Po započítání užívání stavby mohou být překrývající se plochy koridorem využívány dle jejich regulativů využití za dodržení podmínek ochranného a bezpečnostního pásma stanovených vlastníkem nebo provozovatelem stavby, pro který je koridor vymezen.

1e) Koncepce uspořádání krajiny

Plochy změn v krajině

- K.N1 Úprava stávající vodní plochy – zvýšení hráze, vodní hladiny a přepad do Bíliny pod tělesem dráhy.
- K.N2 Koridor pro revitalizaci vodního toku Bíliny na území Ervěnického koridoru – ochrana před povodněmi, vodní režim – (VPS V7 dle ZÚR ÚK) upřesnění koridoru v ÚPD jako VSK 1

Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

Návrh Územního plánu Vrskmaň upřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvku územního systému ekologické stability vymezeného v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje.

Regionální prvky ÚSES:

- 020 – regionální biocentrum „Nádrž Kyjice“ / k založení
- 0011 – regionální biokoridor „Nádrž Kyjice – Údlické doubí“ / k založení
- 0013 – regionální biokoridor „Kopistská výsypka – Nádrž Kyjice“ / k založení
- 0014 – regionální biokoridor „RBK 572 – RBK 0013“ / k založení
- 572 – regionální biokoridor „Jezeří – Nádrž Kyjice“ / k založení

Lokální systém ekologické stability

Lokální systém ekologické stability vychází z aktualizovaného **Plánu ÚSES ORP Chomutova (2020) – pořizovatel: Magistrát města Chomutova**

Lokální systém ekologické stability vychází z kostry ekologické stability, spojuje její jednotlivé prvky.

Do návrhu územního plánu byly převzaty významné krajinné prvky, lokální biokoridory a lokální biocentra.

- LBC V Kyjických lukách / funkční
- LBK Otvíckého potoka / funkční
- LBK Zaječického potoka / funkční

Ochrana před povodněmi

Jako protipovodňové opatření je navržena plocha vodní a vodohospodářská N1 – úprava stávající vodní plochy – zvýšení hráze, vodní hladiny a přepad do Bíliny pod tělesem dráhy ČD. Další ochranu tvoří revitalizace toku Bíliny – plocha N2.

Ložiska nerostných surovin

Území obce Vrskmaň leží v CHLÚ Otvice, CHLÚ Nové Sedlo nad Bílinou a zasahuje do něj dobývací prostor DP Holešice a DP Ervěnice. Je respektován zák. č. 44/1988 Sb. (horní zákon) § 15 odst.1 - navrhnout řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější a proto je realizace zástavby ploch **Z.21, Z.23 a Z.25** podmíněna projednáním. To znamená, že v souladu s § 18 a 19 Horního zákona bude realizace přípustná za předpokladu vydání kladného závazného stanoviska orgánu kraje, v přenesené působnosti, vydaného na základě projednání s obvodním báňským úřadem.

Další změny v území

Součástí změn v krajině je nově zřízená rozšířená vodní nádrž v severní části řešeného území, využívající silný zdroj vody (pramen), a gravitační přepad vodní nádrže zaústěn do Bíliny plocha N1. Východní část území je územním plánem označena jako plocha aktuální povrchové těžby hnědého uhlí, postup těžby směřuje od obce Vrskmaň, s ustupující těžbou budou po ukončení těžby prováděny rekultivace území (Asanační území ASA2 a ASA3).

Vymezené posílení krajiny návrhovými plochami přírodních ploch s převahou vysoké zeleně:

K.N3	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.Z4	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.Z5	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.Z6	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná
K.V7	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	zeleň jiná

1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Území obce Vrskmaň je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené správní území obce Vrskmaň. Území obce je dotčeno poddolovaným územím, které je vymezeno dle ÚAP jako bodový i plošný výskyt. V této souvislosti je při povolování staveb zajistit vyhotovení znaleckého posudek pro zakládání staveb na poddolovaném území.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

Změnou č. 5 ÚP Vrskmaň se mění označení ploch s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu územních plánů takto:

ÚZ ÚP Vrskmaň po změně č. 2		změna č. 5 ÚP Vrskmaň	
	Plochy bydlení		
B	bydlení	BI	bydlení individuální
	Plochy rekreace		
RI	rekreace	RI	rekreace individuální
	Plochy občanského vybavení		
OV	občanské vybavení	OV	občanské vybavení veřejné
OVS	občanské vybavení - sport	OS	občanské v ybavení sport
	Plochy veřejných prostranství		
VP	veřejná prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
	Plochy smíšené obytné		
SO	smíšené obytné	SU	smíšené obytné všeobecné
SC	smíšené obytné – jádrové plochy	SC	smíšené obytné centrální
	Plochy dopravní infrastruktury		
DS	silniční doprava	DS	doprava silniční
DX	silniční doprava - účelové	DX	doprava jiná
DZ	drážní doprava	DD	doprava drážní
	Plochy technické infrastruktury		
TI	technická infrastruktura	TU	technická infrasturktura všeobecná
TP	technická infrastruktura – plynárenství	TE	energetika
	Plochy výroby a skladování		
VD	výroba a skladování	VL	výroba lehká
VZ	výroba a skladování – zemědělské stavby	VZ	výroba zemědělská a lesnická
		VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
	Plochy smíšené výrobní		
MV	smíšená výrobní	VD	výroba drobná a služby
	Plochy vodní a vodohospodářské		
W	plochy vodní a vodohospodářské	WT	vodní a vodních toků
	Plochy zemědělské		
	orná půda	AP	orná půda
	sady	AT	trvalé kultury
	Plochy přírodní		
	plochy přírodní s převahou nízké rozptýlené zeleně	ZK	zeleň krajinná
	plochy přírodní s převahou vysoké zeleně	ZX	zeleň jiná
		ZS	zeleň sídelní ostatní
	Plochy těžby nerostů		
		GD	těžba dobývání a úprava

v tomto grafickém značení a uspořádání:

stav	návrh	
BI	BI	bydlení individuální
RI	RI	rekreace individuální
OV	OV	občanské vybavení veřejné
OS		občanské vybavení sport
PU	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS		zeleň sídelní ostatní
ZK	ZK	zeleň krajinná
ZX		zeleň jiná
SU		smíšené obytné všeobecné
SC	SC	smíšené obytné centrální
DS	DS	doprava silniční
DD	DD	doprava drážní
DX		doprava jiná
TU		technická infrastruktura všeobecná
	TE	energetika
VL		výroba lehká
VD		výroba drobná a služby
VZ		výroba zemědělská a lesnická
VE		výroba energie z obnovitelných zdrojů
WT	WT	vodní a vodních toků
AP		orná půda
AT		trvalé kultury
GD		těžba dobývání a úprava

Specifikace podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Pro potřeby funkční regulace území se zavádí toto členění:

- hlavní využití území - viz grafické členění
- přípustné využití území – lze vkládat plochy podle vymezeného názvosloví
- podmíněně přípustné využití území – lze vkládat objekty dle vymezeného názvosloví,
- umístěním podmíněně přípustného objektu nesmí být sníženy provozní a hygienické parametry odpovídající funkci hlavní a přípustné
- nepřípustné využití území

Další podmínky:

V odůvodněných případech se stanovuje:

- % maximálního zastavění
- % minimálního podílu zeleně
- maximální výška zástavby

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Na celém území ÚP Vrskmaň lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu).

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Využití ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do ochranného pásma silnic I. třídy:

V plochách s rozdílným způsobem využití zasahujících do ochranného pásma silnic I. třídy je přípustné umísťovat stavby a zařízení dopravní infrastruktury v souvislosti s úpravami komunikace včetně staveb souvisejících“.

BI Bydlení individuální

Hlavní využití ploch:

Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití území:

- OV občanské vybavení veřejné
- OS občanské vybavení sport
- PU veřejná prostranství všeobecná
- SU smíšené obytné všeobecné
- TU technická infrastruktura všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

- RI rekreace individuální

Nepřípustné využití území

- VL výroba lehká
- VZ výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 33 %
- minimální % zeleně: 66 %
- maximální výška objektů: 7,8 m

RI Rekreace individuální

Hlavní využití ploch:

Plochy pro umístění objektů rodinné rekreace, zahrádkových chat a souvisejících objektů.

Přípustné umístění objektů:

- OV občanské vybavení veřejné
- OS občanské vybavení sport
- PU veřejná prostranství všeobecná
- TU technická infrastruktura všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

- SU smíšené obytné všeobecné
- DS doprava silniční

Nepřípustné využití území

- VL výroba lehká
- VZ výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 20 %
- minimální % zeleně: 80 %
- maximální výška objektů: 6,0 m

OV Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití ploch:

Stávající a navrhované plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti.

Přípustné umístění objektů:

OS občanské vybavení sport
PU veřejná prostranství všeobecná
TU technická infrastruktury všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

SU smíšené obytné všeobecné
DS doprava silniční

Nepřípustné využití území

RI rekreace individuální
VL výroba lehká
VZ výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 40 %
- minimální % zeleně: 60 %
- maximální výška objektů: 11,0 m

OS Občanské vybavení sport

Hlavní využití ploch:

Stávající a navrhované plochy pro sportovní aktivity.

Přípustné umístění objektů:

TU technická infrastruktury všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

OV občanské vybavení veřejné
PU veřejná prostranství všeobecná

Nepřípustné využití území

VL výroba lehká
VZ výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 10 % (pro stavby OV)
- minimální % zeleně: 90 % (pro stavby OV)
- maximální výška objektů: 6,0 m (pro stavby OV)

PU	veřejná prostranství všeobecná
-----------	---------------------------------------

Hlavní využití:

Veřejný prostor tvořený komunikacemi, zpevněnými komunikacemi, účelovými objekty a veřejnou zelení, který zpřístupňuje zastavěné území a rozvojové plochy.

Přípustné umístění objektů:

TU technická infrastruktura všeobecná
OV občanské vybavení veřejné

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

OS občanské vybavení sport
DS doprava silniční

Nepřípustné využití území

BI bydlení individuální
RI rekreace individuální
SO smíšené obytné
VL výroba lehká
VZ výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 30 %
- minimální % zeleně: nestanoveno
- maximální výška objektů: 6,5 m

ZK	Zeleň krajinná
ZS	Zeleň sídelní ostatní (v zastavěném území)

Hlavní využití:

Pozemky a plochy kulturní krajiny nízké zeleně za účelem zajištění podmínek ochrany přírody krajiny.

Přípustné využití území:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístěny větrné elektrárny.
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

ZX	Zeleň jiná
-----------	-------------------

Hlavní využití:

Pozemky a plochy kulturní krajiny vysoké zeleně za účelem zajištění podmínek ochrany přírody krajiny.

Přípustné využití území:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístěny větrné elektrárny.
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

SU Smíšené obytné všeobecné

Hlavní využití ploch:

Plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení, občanské vybavenosti a objekty drobné výroby a služeb. Objekty drobné výroby a služeb nesmí svým charakterem a funkcí zhoršit hygienické a estetické parametry okolní zástavby.

Přípustné využití území:

- OS občanské vybavení sport
- PU veřejná prostranství všeobecná
- TU technická infrastruktura všeobecná

Podmíněné přípustné využití plochy:

- VS skladové objekty a plochy navazující na zde umístěnou výrobu
- DS doprava silniční

Nepřípustné funkční využití plochy:

- RI rekreace individuální

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální % zastavění: 40 %
- minimální % zeleně: 60 %
- maximální výška objektů: 18,0 m

Při jižním východním okraji zastavitelné plochy Z.V6 bude vymezen pruh o šířce 5m, určený na provedení případných protihlukových opatření investorem plochy Z.V6, vyplývajících z možné hlukové zátěže související s výstavbou a provozem průmyslové zóny Vrskmaň.

SC Smíšené obytné centrální

Hlavní využití plochy:

- Pozemky staveb pro bydlení
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící obyvatelům obce,
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování, ubytování v penzionech a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně),
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Přípustné využití území:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněné přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
 - skladové objekty a plochy navazující na zde umístěnou výrobu,
 - stavby a zařízení pro zemědělství.
- Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- řešením nesmí zhoršit charakter okolní zástavby.

Nepřípustné využití území:

- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální % zastavění: 70 %
- minimální % zeleně: 30 %
- maximální výška objektů: 15,0 m

DS Doprava silniční

Hlavní využití ploch:

Plochy jsou určeny pro umístění automobilových komunikací a souvisejících staveb.

Přípustné umístění objektů:

TU technická infrastruktury všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

PU veřejná prostranství všeobecná

Zastavitelnost plochy Z.Z3 je podmíněna souhlasným závazným stanoviskem krajského úřadu v přenesené působnosti po projednání s obvodním báňským úřadem (zák. č. 54/1988 Sb. – Horní zákon - § 18, 19.

Nepřípustné využití území

BI bydlení individuální
 RI rekreace individuální
 OV občanské vybavení veřejné
 OS občanské vybavení sport
 SU smíšené obytné všeobecné
 VL výroba lehká
 VZ výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

- maximální % zastavění: nestanoveno
- minimální % zeleně: nestanoveno
- maximální výška objektů: 7,0 m (související stavby)

DD Doprava drážní

Hlavní využití ploch:

Plochy jsou určeny pro objekty a zařízení železnice.

Přípustné umístění objektů:

TU technická infrastruktury všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

OV občanské vybavení veřejné
 DS doprava silniční
 PU veřejná prostranství všeobecná

Nepřípustné využití území

BI	bydlení individuální
RI	rekreace individuální
OS	občanské vybavení sport
SU	smíšené obytné všeobecné
VL	výroba lehká
VZ	výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

-	maximální % zastavění:	nestanoveno
-	minimální % zeleně:	nestanoveno
-	maximální výška objektů:	7,0 m (související stavby)

DX Doprava jiná**Hlavní využití ploch:**

Plochy jsou určeny pro umístění staveb a zařízení pozemních účelových komunikací, cyklostezek, cyklotras, turistických stezek a naučných stezek.

Přípustné umístění objektů:

TU technická infrastruktura všeobecná

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

PU veřejná prostranství všeobecná

Nepřípustné využití území:

BI	bydlení individuální
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení sport
SU	smíšené obytné všeobecné
VL	výroba lehká
VZ	výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

-	maximální % zastavění:	nestanoveno
-	minimální % zeleně:	nestanoveno
-	maximální výška objektů:	7 m (související stavby)

TU Technická infrastruktura všeobecná**Hlavní využití ploch:**

Na plochách lze umístit objekty a provozy technického vybavení území - technické služby, správy a údržby objektů, místních a účelových komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice.

Přípustné umístění objektů:

Nestanoveno

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

PU	veřejná prostranství všeobecná
DS	doprava silniční
DD	doprava drážní

Nepřípustné využití území

BI	bydlení individuální
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné

OS	občanské vybavení sport
SU	smíšené obytné všeobecné
VL	výroba lehká
VZ	výroba zemědělská a lesnická

Další podmínky:

-	maximální % zastavění:	nestanoveno
-	minimální % zeleně:	nestanoveno
-	maximální výška objektů:	7,0 m (související stavby)

TE Energetika

Hlavní využití ploch:

Plochy pro umístění objektů a vedení pro zásobování plynem a s nimi souvisejících zařízení. Jedná se zejména o stavby kompresní stanice, regulační/měřicí stanice, odorizační stanice, trasový uzávěr plynu, stanice katodové ochrany, armaturní uzel.

Přípustné využití území:

Administrativní a sociální zázemí bez nároků na ubytování

Plochy související dopravní infrastruktury

Plochy související technické infrastruktury

Veřejná prostranství

Nepřípustné využití území:

BI	bydlení individuální
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné
	výrobní plynu

Další podmínky:

-	maximální % zastavění:	60 %
-	minimální % zeleně:	10 %
-	maximální výška objektů:	15 m; technologická zařízení pokud jeho podstatnou funkčnost je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a pod. do 20 m

VL Výroba lehká

Hlavní využití ploch:

Na plochách lze umístit podnikatelské provozy výroby, služeb a skladování. Plochy lze umístit do kontaktu se stávajícími nebo navrhovanými objekty bydlení za podmínky dodržení hygienických limitů (hluk, vibrace, znečištění ovzduší) na hranici funkční plochy.

Přípustné umístění objektů:

TU	technická infrastruktury všeobecná
VZ	výroba zemědělská a lesnická

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

PU	veřejná prostranství všeobecná
DS	doprava silniční
DD	doprava drážní

Čerpací stanice pohonných hmot se zajištěným dopravním napojením.

Zastavitelnost ploch Z1, Z2 je podmíněna souhlasným závazným stanoviskem krajského úřadu v přenesené působnosti po projednání s obvodním báňským úřadem (zák. č. 54/1988 Sb. Horní zákon - § 18, 19). V rámci zeleně budou přednostně zachovány vzrostlé dřeviny na jihozápadním okraji lokality.

Nepřípustné využití území

BI bydlení individuální
RI rekreace individuální
OV občanské vybavení veřejné
OS občanské vybavení sport
SU smíšené obytné všeobecné

Veškeré stavby pro větrnou energetiku

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 78 % včetně zpevněných a pojezdových ploch
- minimální % zeleně: 25 %
- maximální výška objektů: 22,0 m
- transformační plocha T.5/2:
Maximální % zastavění se nevymezuje.

VD Výroba drobná a služby

Hlavní využití ploch:

Pozemky pro výrobu, výrobní služby, řemeslnou výrobu

Přípustné umístění objektů:

1. stavby a zařízení pro dopravu a technické zařízení
2. nákupní centra
3. provozovny místních nevýrobních služeb
4. administrativa a stravování
5. sklady a skladové plochy
6. byt správce na zastavitelné ploše Z.Z5/1

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

Čerpací stanice pohonných hmot se zajištěným dopravním napojením.

Zastavitelnost plochy Z.Z5/1 je podmíněna souhlasným závazným stanoviskem krajského úřadu v přenesené působnosti po projednání s obvodním báňským úřadem (zák. č. 54/1988 Sb. – Horní zákon - § 18, 19). Dokumentace ve fázi územního řízení bude podrobena „Vyhodnocení vlivů stavby na krajinný ráz“. V rámci zeleně bude zachován porost nivy vodního toku napříč lokalitou. Ve stupni EIA budou prověřeny imisní limity ve smyslu z. 201/2012 Sb a hlukové a dopravní zatížení.

Nepřípustné využití území

BI bydlení individuální
RI rekreace individuální
OV občanské vybavení veřejné
OS občanské vybavení sport
Veškeré stavby pro větrnou energetiku

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 60 % včetně zpevněných a pojezdových ploch,
na ploše Z.Z5/1 a Z.Z5/4 - 80%
- minimální % zeleně: 40 %, na ploše Z.Z5/1 a Z.Z5/4 - 20%
- maximální výška objektů: 15,0 m

Plocha Z.Z5/1:

- veškeré stavby budou z důvodu „CHLÚ č. 07970000 Otvice“ vedeny jako stavby dočasné na 30let s možností prodloužení ponechání stavby na další období, v závislosti na aktuálním vývoji CHLÚ. V případě, kdy pomine ochrana CHLÚ je možné stavbě udělit statut „stavba trvalá“,
- pro případ, kdy by pro danou oblast bylo ze strany příslušných správních orgánů vydáno rozhodnutí o zahájení těžby ložiska, vedeného dotčeným „CHLÚ č. 07970000 Otvice“ na daném pozemku č. 599/1 v k.ú. Nové sedlo nad Bílinou, bude stavba odstraněna na náklady aktuálního majitele stavby vedeného u katastrálního úřadu,
- při využití plochy zachovat pás dřevinné vegetace na západní hranici pozemku parc. č.: 599/1, k.ú. Nové Sedlo nad Bílinou,

- případné kácení mimolesních dřevin je nutné provádět v období mimo hnízdění ptáků, tedy od 15. 9. do 28. 2.,
- před zahájením realizace konkrétních záměrů v hodnocených plochách event. ověřit aktuální stav ornitocenózy.

VZ Výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití ploch:

Na plochách lze umístit podnikatelské provozy výroby, služeb a skladování. Provozem, jeho kapacitou a případnými změnami nesmí být znečištěno ovzduší zápachem v rozsahu, zhoršujícím kvalitu bydlení na takto definovaných funkčních plochách.

Přípustné umístění objektů:

- TU technická infrastruktury všeobecná
VL výroba lehká

Podmínečně přípustné využití území - umístění objektů

- DS doprava silniční

Nepřípustné využití území

- BI bydlení individuální
RI rekreace individuální
OV občanské vybavení veřejné
OS občanské vybavení sport
PU veřejná prostranství všeobecná
SU smíšené obytné všeobecné

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 60 % včetně zpevněných a pojezdových ploch, pro transformační plochu T.5/2 není max. = zastavění vymezeno.
- minimální % zeleně: 40 %
- maximální výška objektů: 9,0 m

VE Výroby energie z obnovitelných zdrojů

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny výhradně pro umístění zařízení fotovoltaických elektráren. Nosné konstrukce fotovoltaických panelů bude umístěna na zatravněný povrch, který bude řádně udržován s cílem zamezení růstu plevelů či eroze vegetačního krytu.

Přípustné umístění objektů:

- technické služby
- technické plochy pro dopravu

Podmínečně přípustné využití území:

- Plocha Z.FVE06:
Podmínka: Umístění ploch FVE až po vydobytí výhradního ložiska hnědého uhlí a poté co plocha bude zrekultivována podle plánu sanace a rekultivace, platného v době realizace rekultivačních prací.

Nepřípustné umístění objektů:

Jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití území je nepřípustné.

Další podmínky:

- maximální % zastavění: 15 % včetně zpevněných a pojezdových ploch
- minimální % zeleně: 85 % s možností instalace panelů FVE

- maximální výška objektů: 5,0 m (související provozní objekty na 15% zpevněných ploch)

Plocha Z.Z5/5:

- plocha Z.Z5/5 zasahuje do CHLÚ Ervěnice. Pro případ, kdy by pro danou oblast bylo ze strany příslušných správních orgánů vydáno rozhodnutí o zahájení těžby ložiska, vedeného dotčeným „CHLÚ Ervěnice Č. 07580000“ na daném pozemku č. 497/178, k. ú. Nové sedlo nad Bílinou, bude stavba odstraněna na náklady aktuálního majitele stavby vedeného u katastrálního úřadu.
- veškeré stavby budou z důvodu „CHLÚ č. 07580000 Ervěnice“ vedeny jako stavby dočasné na 30let s možností prodloužení ponechání stavby na další období, v závislosti na aktuálním vývoji CHLÚ. V případě, kdy pomine ochrana CHLÚ je možné stavbě udělit statut „stavba trvalá“.
- oplocení plochy Z.Z5/5 bude provedeno v nezbytném rozsahu, v případě členění na více provozních účelových zařízení FVE vytvořit prostor min. 6 m, tvořený travním porostem anebo biopásem.
- případné kácení mimolesních dřevin je nutné provádět v období mimo hnízdění ptáků, tedy od 15. 9. do 28. 2.
- před zahájením realizace konkrétních záměrů v hodnocených plochách event. ověřit aktuální stav ornitocenózy.
- před realizací záměru je nutné provést aktuálně biologický průzkum zaměřený na všechny relevantní ochrannářsky významné skupiny organismů, zejména pak na cévnaté rostliny, vybrané skupiny bezobratlých, obojživelníky, plazy ptáky a savce. Pokud realizací záměru dojde k zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, bude potřeba získat výjimku dle § 56 ZOPK.

Plocha Z.FVE06:

- 1 Vytvořit územní podmínky pro:
 - a) vhodné technické řešení stavby FVE s cílem minimalizace vlivů na krajinný ráz a jeho estetickou a přírodní hodnotu,
 - b) doprovodnou výsadbu s cílem vizuálního odclonění FVE,
 - c) nezhoršení odtokových poměrů, zajištění retence srážkových vod a minimalizaci rizika vzniku eroze půdy,
 - d) vznik drobných refugií plnicích funkci zimovišť a míst úkrytu pro hmyz, obojživelníky a plazy.
 - 2 Minimalizovat rozsah kácení dřevin rostoucích mimo les.
 - 3 Minimalizovat vlivy na významné krajinné prvky a lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
 - 4 Respektovat stávající přírodě blízké plochy pro zachování biodiverzity v území.
 - 5 Minimalizovat vlivy na hmotný majetek.
 - 6 Respektovat stávající systémy technické infrastruktury, zejména podmínky využití ochranných pásem jednotlivých staveb a zařízení.
- Kritéria pro rozhodování:
1. Rozdělení ploch do bloků za účelem splnění stanovených základních prostorových parametrů. Blokem se rozumí po svém obvodu souvisle oplocená plocha fotovoltaických panelů (včetně rozestupových pásů) a provozně souvisejících zařízení.
 - a) Maximální výměra bloku je 80 ha.
 - b) Maximální délka nejdelší strany bloku je 1 000 m.
 - c) Minimální šířka mezi bloky je 20 m.
 2. Založení lesních a lučních ekosystémů v území mezi bloky (výsadba místně příslušných druhů dřevin) s možností umístění cest pro pěší, cyklostezek, popřípadě obslužných a účelových komunikací.
 3. Umístění fotovoltaických panelů mimo půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF.
 4. Umístění fotovoltaických panelů mimo PUPFL.
 5. Nepřípuštění kácení lesního porostu za účelem zamezení stínění fotovoltaických panelů.
 6. Zachování stávajících vodních ploch, vodních toků a drobných tůň.
 7. Jednotlivé části ploch FVE navrhované do plochy výhradního ložiska s povolenou hornickou činností budou v jejich ploše a v ploše bezprostředně navazující na tyto plochy realizovány až po vydobytí výhradního ložiska hnědé uhlí a poté co plocha bude zrekultivována podle plánu sanace a rekultivace, platného v době realizace rekultivačních prací.

8. V plochách FVE, kde dochází k plošné kolizi s výhradními ložisky bez povolené hornické činnosti, je jejich umístění možné pouze s časově omezenou platností do konce životnosti stavby FVE, nejdéle však po dobu 30 let.
9. Před realizací záměru je nutné provést aktuálně biologický průzkum zaměřený na všechny relevantní ochranné významné skupiny organismů, zejména pak na cévnaté rostliny, vybrané skupiny bezobratlých, obojživelníky, plazy ptáky a savce. Pokud realizací záměru dojde k zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, bude potřeba získat výjimku dle § 56 ZOPK.

WT Vodní a vodních toků

Hlavní využití plochy:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

Přípustné využití území:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné elektrárny.
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

AP Orná půda

Hlavní využití:

Pozemky zemědělské produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití území:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné elektrárny.
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Trvalé kultury

Hlavní využití:

Pozemky zemědělské produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, pozemky sadů, vinic a chmelnic.

Přípustné využití území:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné elektrárny.
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Hlavní využití:

Pozemky a plochy pro hospodárné využívání nerostů při těžební činnosti a úpravě nerostů.

Přípustné využití území:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou.

Podmínečně přípustné využití území:

Po ukončení těžby hnědého uhlí je přípustná rekultivace krajiny, revitalizace území, obnova historické dopravní sítě ve vymezených plochách asanace (ASA2 a ASA3).

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné elektrárny.
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územním plánem Vrskmaň jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura

- VPS **VD.1** místní komunikace Zaječice, pro tuto veřejně prospěšnou stavbu se stanovují pruhem 6 m vymezeným 3 m od osy místní komunikace
- VPS **VD.4** cyklostezka Zaječice – Vrskmaň, pro tuto stavbu se stanovují pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané trasy dle výkresu 1c
- VPS **VD.5** cyklostezka Zaječice – Kyjice, pro tuto stavbu se stanovují pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané trasy dle výkresu 1c
- VPS **VD.i)** železniční trať ČD č. 140 a č. 130 zpřesnění koridoru železniční dopravy ŽD 3 koridoru 120 m v souběhu s komunikací první třídy I/13 a ÚSES – RBK 020

Technická infrastruktura

- VPS **VT.2** čistírna odpadních vod Zaječice
- VPS **VT.FVE06** fotovoltaická elektrárna

Snižování ohrožení v území postihované povodněmi a jinými přírodními katastrofami

- VSK **VN.1** revitalizace toku Bíliny

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územním plánem Vrskmaň jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability

- VOU 1 regionální biocentrum 020
- VOU 2 regionální biokoridor 0011
- VOU 3 regionální biokoridor 572
- VOU 4 regionální biokoridor 0014
- VOU 5 regionální biokoridor 0013

Asanace a asanační území

- ASA2 VA.1 plocha asanace provozovaného hnědouhelného lomu Vršany
- ASA3 VA.2 plocha asanace provozovaného hnědouhelného lomu ČSA

1h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou v územním plánu Vrskmaň stanoveny.

2c) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Seznam územních rezerv:

plocha R1 – m.č. Zaječice - 5,7648 ha – plocha je určena pro bydlení **individuální**

plocha R2 – m.č. Vrskmaň - 2,9382 ha – plocha smíšená **obytná všeobecná**

Využití územní rezervy bude řešeno změnou územního plánu a vyřešením střetu s umístěním v ploše ochranného pásma lomu Jan Šverma (R2)

2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studií budou prověřeny tyto rozvojové plochy:

Z.Z1.1, Z.Z1.2, Z.Z2, Z.Z5 a Z.V2

Další podmínky:

Součástí rozvojových ploch **Z.Z1.2, Z.Z2, Z.Z5 a Z.V2** bude vymezení veřejného prostoru v hodnotě 1000 m² na každý 1 ha rozvojové plochy ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 v platném znění.

Lhůta pro pořízení územní studie: Do 10 let po vydání OOP (Územní plán Vrskmaň)

2f) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Etapizace byla stanovena v plochách **Z.Z1** (plochy bydlení) – 1. a 2. etapa a u plochy **Z.Z5** (plochy bydlení – 1. a 2. etapa.

1. etapa vždy předchází 2. etapě.

2h) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Územní plán nevymezuje žádnou architektonickou nebo urbanistickou významnou stavbu.

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

Textová část srovnávacího textu obsahuje 26 listů.

Výkresová část obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:

- 1a výkres základního členění území
- 1b1 hlavní výkres
- 1c výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací