

ÚZEMNÍ PLÁN POLEPY

NÁVRH

pro opakované veřejné projednání dle §52 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.



POŘIZOVATEL: Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

září 2016

Záznam o účinnosti:	
a) Správní orgán, který územní plán vydal:	
b) Datum nabytí účinnosti:	
c) Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
otisk úředního razítka:	

Řešené území: Administrativní území obce Polepy zahrnující katastrální území Encovany, Hrušovany, Libínky, Okna u Polep, Polepy, Trnová u Polep a Třebutičky

Pořizovatel: Městský úřad Litoměřice, úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
 Ing. Stanislav Zeman
 autorizovaný urbanista
 číslo autorizace: ČKA 02 220
 Živnostenský rejstřík: ŽO/U18013/2007Rac
 IČO: 14 938 634
 DIČ: CZ380519032

Spolupracovali:

Ing. Stanislav Zeman	- odpovědný projektant, urbanistická koncepce
Ing. Petr Laube	- hlavní projektant
RNDr. Zdeněk Tomáš	- celková redakce textové části, demografie, odnětí ZPF
Ing. Jan Dřevíkovský	- Územní systém ekologické stability
Ing. Antonín Janovský	- dopravní řešení
Ing. Ivo Zajíc	- technická vybavenost
Firma Dináto	- digitální zpracování

Obsah:

a.	Vymezení zastavěného území.....	4
b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	4
c.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování.....	9
d.1	Dopravní infrastruktura.....	9
d.2	Technická infrastruktura.....	10
d.3	Odpadové hospodářství	11
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 a dobývání ložisek nerostných surovin.....	12
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	14
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	21
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	21
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	21
g.3	Plochy pro asanaci.....	22
h.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	22
i.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	22
j.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	22
k.	Stanovení pořadí změn v území.....	23
l.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	23
m.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	23

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Polepy bylo vymezeno v rámci Průzkumů a rozborů v roce 2006 a aktualizováno k 20.8.2015. (viz výkres Základní členění území a Hlavní výkres).

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Koncepce rozvoje území sleduje zachování venkovského charakteru obce, a to nejen po stránce architektonicko-urbanistické (s cílem zachovat výtvarné hodnoty jednotlivých sídel a jejich začlenění do typického krajinného prostředí v oblasti Polabí), ale i s cílem zajistit ochranu kvalitního půdního fondu v daném regionu. Za tím účelem byly plochy určené ke změně využití pro nové plochy bydlení, výroby a skladování a technické infrastruktury uspořádány tak, aby maximálně respektovaly rozvoj a hodnoty zemědělské výroby v této zelinářsko-chmelařské oblasti. Rozvoj hodnot území je také zaměřen na vytvoření komplexního územního systému ekologické stability. Těžiště budoucího rozvoje území tvoří na území obce plochy bydlení venkovského charakteru s kapacitou cca 200 rodinných domů. S ohledem na kapacitu ČOV jsou další plochy pro případné rozšíření bydlení vymezeny v rámci územních rezerv.

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

V rámci urbanistické koncepce budoucího územního rozvoje jednotlivých sídel jsou vymezeny zastavitelné plochy v sídlech řešeného území přiměřeně jejich funkci v rámci sídelní struktury celé obce Polepy. Z hlediska územně-technických předpokladů pro další rozvoj jsou nejlépe disponována sídla Polepy, Hrušovany, Libínky (skládající se z částí Libínky a Trnová) a Encovany, především s ohledem na dobrou dopravní obsluhu (silnice II. třídy č.240 a č.261) a s ohledem na dosavadní demografický vývoj, konfiguraci terénu a geografickou polohu.

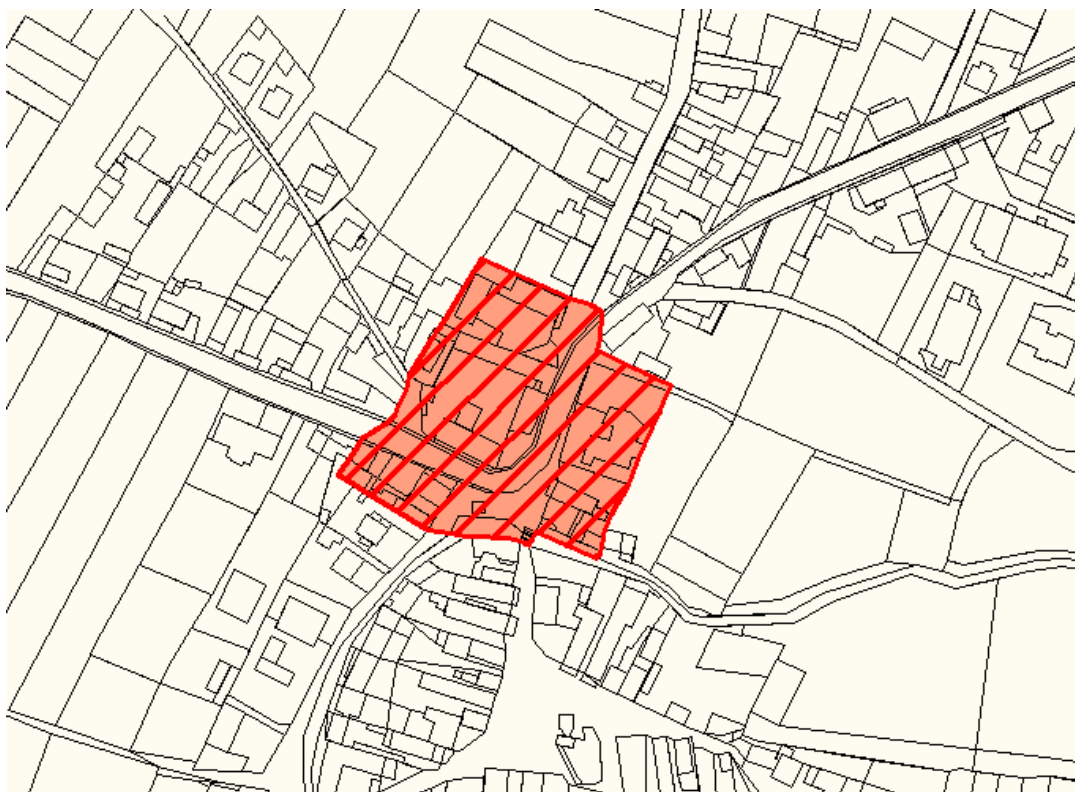
Z uvedených skutečností platí pro jednotlivá sídla pouze jedna společná zásada: Plochy bydlení – venkovského charakteru budou tvořit zejména jednopodlažní individuální rodinné domy s obytným podkrovím, které navazují na zastavěná území sídel a využívají plochy v prolukách a po obvodu sídel s cílem zkompatnit jejich urbanistický půdorys.

V ostatních sídlech řešeného území sleduje urbanistická koncepce následující specifika jejich architektonicko-urbanistického uspořádání a zásady pro vymezení zastavitelných ploch:

Polepy

Sídlo Polepy je plošně největším sídlem, a plní funkci administrativního centra (sídlo obecního úřadu, pošty, řídicí administrativa apod.). Polepy jako původní středisková obec jsou nejlépe vybaveny zařízeními občanské vybavenosti (školství, zdravotnictví, kultura, tělovýchova, stravování a pod.). Tato zařízení jsou soustředěna většinou v centru sídla. Toto centrum však postrádá odpovídající návesní prostor, který by obec odpovídajícím způsobem reprezentoval. Navíc průjezdná silnice II. třídy č.240 nevytváří pro kulturně společenské prostředí v centru obce odpovídající prostor. Jediný způsob, jak vyřešit vymezení reprezentativního centra obce, by bylo přeložení silnice II/240 formou obchvatu sídla, což není možné ani teoreticky. Dalším řešením je asanace objektů v zatáčce, což je s ohledem na vlastnické poměry nereálné.

Proto územní plán ponechává řešení centra obce na pozdější období a pouze v příloženém schématu nastiňuje eventuální dlouhodobé možné řešení tohoto problému, které spočívá v asanaci a v citlivé přestavbě, eventuelně v případné obnově vybraných objektů ve vymezené ploše:



K rozvoji obce přispívá lokalizace nových ploch bydlení venkovského charakteru B13 a B24 na západním okraji sídla navržených v první etapě a dále po jižním a jihovýchodním obvodu zastavěného území Polep plochy B26 a B27 navržených ve druhé etapě. Tyto relativně větší plochy společně s dalšími plochami smíšenými obytnými dotvářejí téměř pravidelný čtvercový cílový tvar obce.

Územní plán sleduje prostorové členění Polep s cílem oddělit plochy výroby od ploch bydlení a lokalizovat ekonomické výrobní a skladové aktivity do okrajových poloh sídla. Nejvýznamnější zůstane i nadále areál obilního sila, které svým nevhodným architektonickým řešením (s nadměrnou hmotovou proporcí a výškou) narušuje krajinný ráz v mnohakilometrové vzdálenosti od Polep. Ostatní výrobní a skladovací plochy na západě sídla rovněž nepřispívají k architektonicko-urbanistické hodnotě sídla. Při řešení výrobních a skladovacích ploch byl, jako specifický problém, řešen sběr a skladování odpadů, včetně kovového šrotu. Územní plán navrhuje umístit novou plochu pro sběrný dvůr na nové ploše TV2, která sousedí se stávající plochou výroby a skladování – výroba, sklady, služby na západním okraji sídla. Severní část tohoto stávajícího areálu je navržena k asanaci (plocha VZ2).

Pro zajištění sportovního zázemí ke stávajícímu areálu školy je navržena plocha občanského vybavení - sport S2).

Pro rozšíření stávajících výrobních a skladovacích kapacit v sídle je navržena na západním okraji sídla plocha VS1.

Pro zajištění dostatečné kapacity likvidace odpadních vod je územním plánem navržena v sousedství stávající ČOV plocha TV1, která umožní rozšíření stávající ČOV.

Dolní Encovany

Dolní Encovany tvoří převážně drobná venkovská zástavba lemována dvěma místními komunikacemi vycházejícími ze silnice III/24065. Územní plán vyplňuje proluku mezi severní a jižní částí Dolních Encovan prostřednictvím plochy bydlení B19.

Plochu výroby a skladování na severozápadním okraji sídla navrhuje územní plán doplnit o stejně zaměřené funkční plochy po jejím západním a jižním okraji (plocha VS3). Na tuto plochu bude navazovat plocha zahrad a sadů ZS1, která spolu s přílehlou krajinnou zelení vytvoří nové výtvarné obohacení této malé vesničky.

Encovany

Urbanistická koncepce sídla Encovany plně respektuje současný architektonicko-urbanistický rozvoj sídla, kde je zeleň nedílnou součástí i rozsáhlého návěsního prostoru.

Přesto, že stěžejním sídlotvorným faktorem jsou silnice III. třídy č.24064 a č.24065, není urbanistický půdorys obce těmito silnicemi determinován, a sídlo nepůsobí jako čistě „uliční“, ale jako sídlo, kde centrum je lokalizováno mimo tyto silnice. Toto řešení, doplněné úzkými, ale esteticky působivě uspořádanými ulicemi, vytváří předpoklady pro zařazení Encovan mezi urbanisticky nejhodnotnější sídla v rámci přidružených sídel Polep.

Územní plán řeší další rozvoj sídla s maximální snahou o uchování uvedených urbanistických hodnot a kromě doplnění centrální části sídla o plochu bydlení venkovského charakteru v lokalitě B2 nenavrhuje žádné další vyplňování proluk nebo zahušťování stávající zástavby, ale lokalizuje budoucí rozvojové plochy formou „ploch bydlení“ (B17 na severozápadním okraji sídla) a formou „ploch územních rezerv pro plochy bydlení“ na jihovýchodním okraji sídla (podél silnice III/24064).

Ke zvýšení estetické hodnoty sídla přispěje i návrh rozsáhlého ovocného sadu podél východního okraje Encovan (plocha ZS2).

Libínky

Urbanistická koncepce budoucího rozvoje sídla je předurčena jeho poměrně nevhodnou architektonicko-urbanistickou strukturou. Sídlo je v podstatě rozděleno na dvě části. Východní část je tvořena klasickou ulicovou zástavbou podél silnice II. třídy č.240. Přesto, že se jedná o silnici II. třídy, je její průjezd sídlem provázen řadou dopravních závad, které jsou v rozporu s funkcí tak významné komunikace. Územní plán nemá možnost tento problém zásadním způsobem řešit. Obchvat sídla není možný a rozšíření uličního, resp. silničního profilu je nereálné.

Územní plán řeší danou situaci návrhem nových ploch v Libínkách do prostorů, kde existuje možnost, aby v důsledku navržené výstavby bylo možno silnici č.II/240 rozšířit a zástavbu orientovat na nové vnitřní komunikace. Jedná se o plochu B21 (I. etapa) a plochu B29 (II. etapa).

Druhá část sídla tvořená její západní polovinou nemá charakter „uliční“ zástavby a má proto mnohem příznivější skladbu svého urbanistického půdorysu. Jedná se o architektonicko-urbanistický celek charakteristický klasickou venkovskou zástavbou s převážně velkými selskými usedlostmi (upravenými po obvodu výtvarně hodnotného

návesního prostoru). V této části sídla navrhuje územní plán kromě přestavby i jeho dostavbu prostřednictvím ploch bydlení B4, B5 a B20, a dále plochy BR1 zařazené do územních rezerv.

Stěžejními plochami v rámci sídla Libínky budou plocha pro fotovoltaickou elektrárnu na východě sídla a plocha pro občanskou vybavenost v severovýchodním sektoru sídla OV1. Zde bude nutná přestavba existující zástavby na převážné části vymezené plochy.

Hrušovany

Návrh urbanistické koncepce rozvoje Hrušovan je relativně jednoduchý. Územní plán lokalizuje v I. etapě pouze tři plochy (B8, B9 a B30) na severním a jižním okraji zastavěného území. Hrušovany nevykazují mimořádné architektonické hodnoty (původní selská stavení většinou nejsou zvláště cenná). Výjimku tvoří pouze původní hrázdné stavby. Na západním okraji Hrušovan navrhuje územní plán plochu občanského vybavení - sport S1)

Další nevýhodou sídla je jeho rozdělení silnicí II/240 s úzkým uličním profilem a rovněž lokalizace zemědělského areálu na jihovýchodě sídla. Ten svými nadměrnými hmotovými proporcemi jednotlivých staveb narušuje výtvarnou hodnotu sídla.

Za účelem využití dobré dopravní dostupnosti Hrušovan a s ohledem na jejich dobré předpoklady pro další rozvoj navrhuje zde územní plán další dvě větší plochy bydlení (v rámci II. etapy) – B22 a B23. Navíc mají Hrušovany vhodné předpoklady rozšířit svůj význam lokalizací rozsáhlé přistávací plochy pro sportovní letadla. Význam tohoto amatérského letiště bude regionální a zvýší atraktivitu celého správního území obce Polepy.

Třebutičky

Urbanistická koncepce sídla Třebutičky vymezuje pouze dvě plochy pro bydlení: plochu B1, která bude po přestavbě doplňovat jihovýchodní okraj urbanistického půdorysu sídla, a dále plochu B16, navrženou na severním okraji sídla (obě plochy jsou zařazeny do I. etapy využití). Tato plocha uzavírá severní okraj sídla podél silnice III/24066. Kromě západního výběžku zastavěného území prostřednictvím drobné venkovské zástavby má sídlo charakter malé uliční vesnice. S ohledem na velikost sídla a relativně příznivou dopravní situaci není nutné navrhovat silniční obchvat sídla ani rozšíření stávající průjezdné silnice III/24066, v důsledku návrhu cyklotrasy, která sídlem prochází.

Okna

Urbanistická koncepce sídla Okna je limitovaná omezenými plochami, které mají vhodné předpoklady pro jeho další rozvoj. V okolí sídla se nacházejí mimořádně kvalitní orné půdy a zcela rovný terén, umožňující intenzivní zemědělskou velkovýrobu (zelinářství, chmelařství a pod.).

Územní plán navrhuje v I. etapě pouze jednu plochu bydlení B15 jako plochu přestavby. Ostatní navržené plochy jsou až pro II. etapu výstavby. Jedná se o jednu plochu bydlení B28 a o dvě plochy smíšené obytné (SO3 a SO4). Tyto plochy arondují urbanistický půdorys sídla do uceleného, téměř čtvercového tvaru. Pro další rozvoj sídla bude důležitá výstavba místní komunikace jako součásti navrženého veřejného prostranství VP5.

Na severovýchodním okraji je navržena plocha výroby a skladování - zemědělská prvovýroba ZV, která rozšiřuje stávající funkční zemědělský areál v sídle,

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Číslo ploch	Etapa	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
Sídlo: TŘEBUTICKÝ			
B1	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,2
B16	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,2
Sídlo: ENCOVANY			
B2	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,3
B17	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,1
ZS2	I.	Plochy zemědělské – zahrady, sady	1,7
Sídlo: DOLNÍ ENCOVANY			
B19	II.	Plocha bydlení – venkovského charakteru	0,8
VS3	I.	Plochy výroby a skladování - výroba, sklady, služby	0,3
ZS1	I.	Plochy zemědělské – zahrady, sady	0,8
Sídlo: LIBINKY a TRNOVÁ			
B4	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,5
B5	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,0
B6	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,3
B7	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,2
B20	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,2
B21	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	3,2
B29	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	3,9
OV1	I.	Plochy občanského vybavení - občanská vybavenost	1,0
F1	I.	Plochy technické infrastruktury - fotovoltaická elektrárna	2,8
Sídlo: HRUŠOVANY			
B8	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,6
B9	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,6
B22	II.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,2
B23	II.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,2
B30	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,7
S1	I.	Plochy občanského vybavení - sport	
PP1	I.	Plocha dopravní infrastruktury - přístávací plocha pro ultralehká a zemědělská letadla	10,6
Sídlo: POLEPY			
B10	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,2
B11	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,4
B13	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,8
B14	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,2
B24	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	4,8
B26	II.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	2,8
B27	II.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,6
SO1	II.	Plocha smíšená obytná	0,9
SO2	II.	Plocha smíšená obytná	1,5
S2	I.	Plochy občanského vybavení - sport	0,3
VS1	I.	Plochy výroby a skladování - výroba, sklady, služby	0,5
VS2	I.	Plochy výroby a skladování - výroba, sklady, služby	0,3
VS4	I.	Plochy výroby a skladování - výroba, sklady, služby	0,4
ZS3	I.	Plochy zemědělské - zahrady, sady	0,3
TV1	I.	Plochy technické infrastruktury - technická vybavenost	0,1
TV2	I.	Plochy technické infrastruktury - technická vybavenost	0,3
Sídlo: OKNA			
B15	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,2
B28	II.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,9
SO3	II.	Plocha smíšená obytná	0,6
SO4	II.	Plocha smíšená obytná	0,3

Územní plán vymezuje jednu plochu přestavby:

Číslo ploch	Etapa	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
Sídlo: POLEPY			
B12	I.	Plocha bydlení - venkovského charakteru	0,3

V rámci územního plánu jsou vymezeny tři plochy sídelní zeleně.

Číslo ploch	Etapa	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
Sídlo: POLEPY			
VZ1	I.	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	3,1
VZ2	I.	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,2
Sídlo: ENCOVANY			
VZ3	I.	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,1

Viz Hlavní výkres.

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1 Dopravní infrastruktura

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice ani jejich směrové úpravy.

Místní komunikace

Územní plán konkrétní místní komunikace nenavrhuje a stávající místní komunikace ponechává v původních trasách.

V územním plánu jsou navrženy pouze plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství a místní komunikace jsou jejich nedílnou součástí. V Polepech jsou to plochy VP1, VP2, VP3 a VP4), v Oknech plocha VP5 (která bude zároveň únikovou cestou při povodních) a v Libínkách plocha VP6. Plochy VP1 a VP2 zpřístupňují navržené plochy (B24, TV2, VS4, S2, SO2 a VZ1). Plocha VP3 je navržena pro napojení ploch B11 a B26 a plocha VP4 pro obsluhu ploch B14 a B27. Plocha VP5 zpřístupní návrhové plochy SO3 a SO4. Plocha VP6 zajišťuje propojení silnice II/240 se stávající účelovou komunikací vedoucí k východnímu okraji řešeného území.

Pro zajištění průchodnosti krajinou je navržena obnova polních cest (D1, D2, D4 - D23, D25 - D27 a D29 - D33, D36) a mostek (DO1) v k.ú. Okna, který zpřístupňuje navrženou plochu zemědělskou - chmelnici CH5. U polní cesty D14 v Libínkách bude její napojení na stávající komunikační systém řešeno přes plochu B20, případně i přes plochu B5.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné dopravy žádné změny.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán samostatné nové chodníky nenavrhuje. Ty budou součástí veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje na jihozápadním okraji řešeného území cyklostezku DC1.

Územní plán respektuje stávající cyklotrasu č.25 vedoucí z Křešic přes Dolní Encovany, Polepy, Hrušovany a Libínky. Územní plán zároveň v této trase zpřesňuje návrh cyklostezky C25 obsažený v ZÚR ÚK, která je v územním plánu označena jako DC2.

Na stávající cyklotrasu č.25 navazuje návrh dvou cyklotras. První cyklotrasa je navržena v trasách silnic III/24063, III/24065 a III/24066 (s napojením na stávající cyklotrasu a plánovanou cyklotrasu v Chotiněvsi). Druhá navržená cyklotrasa vede z Libínek po stávající polní cestě do sousední obce Drahozub.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán vymezuje u hřbitova severozápadně od Hrušovan plochu dopravní infrastruktury - parkoviště (DP1).

Ostatní doprava

Územní plán navrhuje v prostoru západně od Hrušovan plochu dopravní infrastruktury - přistávací plochu pro ultralehká a zemědělská letadla PP1.

(Viz. Hlavní výkres).

d.2 Technická infrastruktura

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává volný, manipulační pruh.

Zásobování pitnou vodou

V nových plochách bydlení bude rozvod pitné vody zajištěn novými vodovodními řadami napojenými na stávající vodovodní síť jednotlivých sídel. Nové vodovodní řady povedou v trasách stávajících místních komunikací, popř. v navržených veřejných prostranstvích. Realizaci nových vodovodních řadů si vyžádá výstavba rodinných domů na plochách B14 (řad V12), B24 (řad V10), VS4 a TV2 (řad V11), B14 a B27 (řad V12) a SO2 (řad V10) v Polepech, B4 (řad V7) v Trnové a plochy občanského vybavení - sport S1 (řad V8) v Hrušovanech.

Třebutičky, kde jsou obytné objekty zásobovány pitnou vodou z domovních studní, navrhuje územní plán napojit řadem V1 na vodovodní síť Encovan. V sídle jsou navrženy uliční řady V2-V6.

Při návrhu vodovodní sítě k novým plochám je nutno počítat i se zajištěním požární vody.

(Viz. Koncepte veřejné infrastruktury – Zásobování vodou.)

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V Polepech, Hrušovanech, Libínkách, Trnové, Encovanech, Dolních Encovanech a v Oknech budou rozvojové plochy napojeny na stávající kanalizační systém zaústěný do ČOV v Polepech. Nové kanalizační řady povedou k plochám SO1 (řad K4), SO2 (řad K3), B4 (řad K7), B6 (řad K6), B14 a B27 (řad K1), B17 (řad K9), B24 a SO2 (řad K3), VS4 a TV12 (řad K2), B27 (řad K1), B28 (řad K8) a S1 (řad K5). Kanalizační stoky budou vedeny v trasách stávajících místních komunikací, popř. v navržených veřejných prostranstvích.

V Třebutičkách bude likvidace odpadních vod řešena bezodtokovými jímkami a svozem do ČOV Polepy.

Územní plán navrhuje zrušit plochu nepoužívané ČOV pod částí plochy B12.

Vzhledem k omezené kapacitě stávající ČOV je navrženo její rozšíření - plocha TV1. V případě nedostatečné kapacity stávající ČOV je přípustná likvidace splaškových vod

domovními ČOV, případně bezodtokovými jímkami. Po rozšíření kapacity stávající ČOV budou na ni napojeny plochy s domovními ČOV a bezodtokovými jímkami.

Srážkové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku plošným vsakováním a vsakováním prostřednictvím stávajících struh, vsakovacích jímek a odvodňovacích příkopů.

(Viz. Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace.)

Elektrická energie

Pro pokrytí rozvojových záměrů obce navrhuje územní plán vybudování tří nových transformačních stanic, z nichž dvě jsou navrženy v Polepech (E2 – zejména pro potřeby plochy B26 s vedením E5 a E3 – zejména pro potřeby plochy B24, spolu s elektrickým vedením VN 22 kV - E6) a jedna v Libínkách (E1 – zejména pro potřeby ploch B20, B21 a B29 s vedením VN 22 kV - E4). V ostatních sídlech bude nárůst potřeby elektrické energie zajištěn ze stávajících transformačních stanic.

Východně od sídla Libínky je navržena plocha výroby a skladování - fotovoltaická elektrárna (F1).

Územní plán zpřesňuje koridor venkovního vedení elektrické energie VVN 400 kV navržený v ZÚR ÚK jako koridor ER6 (TR Výškov - TR Babylon). Trasa koridoru prochází východní částí řešeného území a je zpřesněna na širší odpovídající ochrannému pásmu tohoto vedení.

(Viz. Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, plyn.)

Plyn

Územní plán navrhuje napojení všech rozvojových ploch v Polepech, Encovanech, Libínkách, Trnové, Hrušovanech a v Oknech na stávající STL plynovodní síť těchto sídel, která bude doplněna STL plynovodními řady k plochám B4 (řad P4), B11 (řady P7 a P8), B12 (řad P8), B14 (řad P9), B17 (řad P1), B24 (řad P6), B26 (řady P7 a P8), B14 a B27 (řad P9), SO2 (řad P6) a VS2 (řad P5). Tyto STL plynovody povedou v trasách stávajících místních komunikací, popř. v navržených veřejných prostranstvích. Do Dolních Encovan bude přiveden plyn prostřednictvím STL plynovodního přivaděče P2 z Encovan, na který bude napojen uliční řad P3. Plynofikace Třebutiček se nenavrhuje.

(Viz. Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, plyn.)

Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Napojení nových rozvojových ploch je možné v plochách veřejných prostranství a stávajících místních komunikací.

d.3 Odpadové hospodářství

Územní plán navrhuje zřízení sběrného dvora na stávající ploše výroby a skladování – výroba, sklady, služby na západním okraji sídla (pod plochou VZ2). Dále je v severní části obce, u křižovatky silnic II/261 a II/240, fungující sběrna druhotných surovin, která je územním plánem považována za stabilizovanou.

V sousedství tohoto areálu navrhuje územní plán plochu technické infrastruktury - technická vybavenost - TV2, která bude sloužit obci pro realizaci sběrného dvora.

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 a dobývání ložisek nerostných surovin

V rámci koncepce uspořádání krajiny a přírodního prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení územního systému ekologické stability a na doplnění doprovodné zeleně podél vodotečí, polních cest a komunikací. Územní plán navrhuje 6 interakčních prvků (IP1 až IP6) a jednu plochu izolační zeleně - podél západního a severního okraje fotovoltaické elektrárny (IZ1).

V jižní části řešeného území navrhuje územní plán plochy zemědělské – chmelnice (CH1 až CH6).

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Ústeckého kraje vymezeny prvky ÚSES. Severní polovinou obce prochází od východu k západu teplomilný doubravní nadregionální biokoridor K13, který mimo jiné propojuje regionální biocentra 1296 a 1297. Ze severu zasahuje do řešeného území regionální biokoridor 615, který ústí do regionálního biocentra 1297. Jižním okrajem řešeného území prochází regionální biokoridor RK0005, který ústí do regionálního biocentra 015. Dále je na území obce vymezeno 12 biocenter lokálního významu, která jsou propojena 13 lokálními biokoridory.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, platným územním plánem obce. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních obcí v souladu s jejich ÚPD.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. Převažujícími společenstvy v území jsou černýšové dubohabřiny (Melampyro nemorosi-Carpinetum), v jihovýchodní části území se nalézají biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum) a u obce Ejpovany jsou přirozenými společenstvy hrachorová a/nebo kamejková doubrava (Lathyro versicoloris-Quercetum pubescentis, Torilido-Quercetum).

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

Vymezená lokální biocentra

Číslo	k.ú.	Výměra [ha]	Stav	Návrh
PL 01	Třebutičky	7,73	LC částečně funkční, vložené	
PL 02	Encovany, Třebutičky	62,20	LC funkční, vložené	
PL 03	Trnová u Polep, Jištěrpy	2,07 v řešeném území	LC nefunkční, vložené	k založení
PL 04	Libínky , Jištěrpy	1,96 v řešeném území	LC nefunkční, vložené	k založení
PL 05	Trnová u Polep	4,26	LC nefunkční, vložené	k založení
PL 06	Encovany	3,17	LC nefunkční	k založení
PL 07	Encovany	14,3	LC funkční	
PL 08	Hrušovany	5,02	LC nefunkční	k založení
PL 09	Polepy	6,46	LC funkční	
PL 10	Polepy	3,0	LC nefunkční	k založení
PL 11	Okna u Polep	3,06	LC nefunkční, zčásti funkční	k založení
PL 12	Okna u Polep	3,48	LC funkční	

Vymezené lokální biokoridory

Číslo	k.ú.	Délka (m)	Stav	Návrh
PL01-PL02	Třebutičky	560	LK nefunkční	k založení
1296-PL02	Encovany	780	LK nefunkční	k založení
1296-PL06	Encovany	1200	LK částečně funkční	k založení
KR02-PL06	Encovany, Křešice u Litoměřic	250 (v řeš. území)	LK funkční	
PL06-PL09	Encovany, Polepy	1300	LK funkční	
PL09-PL10	Polepy	530	LK funkční	
KR01-PL10	Polepy, Křešice u Litoměřic	860 (v řeš. území)	LK nefunkční	k založení
015-PL10	Polepy	780	LK částečně funkční	k založení
K13-PL07	Encovany, Třebutičky	480	LK funkční	
PL07-PL09	Encovany, Polepy	2000	LK nefunkční	k založení
PL07-PL08	Encovany, Trnová u Polep, Hrušovany	1520	LK nefunkční	k založení
PL08-VR01	Hrušovany, Vrutice	990 (v řeš. území)	LK nefunkční	k založení
PL08-HOB3	Hrušovany, Malešov u Hoštky	1560 (v řeš. území)	LK částečně funkční	k založení

Pro funkční využití ploch biocenter je :

- přípustné:

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

- podmíněné:

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

- nepřípustné:

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

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

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

- podmíněné:

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

- nepřipustné :

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

Opatření proti vodní erozi je navrženo formou pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné setí do nezpracované půdy speciálními sečími stroji apod.).

U všech toků, melioračních příkopů a polních cest je navrženo doplnění doprovodné zeleně.

Do řešeného území zasahuje záplavové území Úštěckého potoka a Labe. V sídle Okna je proto navrženo veřejné prostranství VP5, v rámci kterého bude vybudovaná místní komunikace sloužit jako úniková cesta při povodních. Záplavové území Úštěckého potoka zasahuje i do jižní části Polep, kde protipovodňové opatření není nutné.

- f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

PLOCHY BYDLENÍ - VENKOVSKÉHO CHARAKTERU - B

Hlavní využití - individuální rodinné domy,

Přípustné využití - související občanská vybavenost,

- na ploše B11 dvojdomy a bytové domy,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň;
- veřejná zeleň,
- dětská hřiště,
- místní komunikace, pěší cesty,
- parkování v rámci vlastního pozemku,
- parkoviště pro osobní automobily,
- oplocení,
- drobné komerční podnikání v obytném objektu, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,

- užitkové a obytné zahrady k rodinným domům,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - výstavba na částech ploch B14, B15 a B28, které zasahují do záplavového území Q_{100} Úštěckého potoka za podmínky realizace protipovodňového opatření,

- využití plochy B24 pro obytnou zástavbu je přípustné za podmínky prokázání dodržení podlimitních hodnot hluku pro chráněné vnitřní prostory stavby (pobytové místnosti) v územní studii, resp. ve stavebním řízení,
- u ploch B21, B24 a B26 je nutné před realizací výstavby provést orientační biologický průzkum s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů,
- u ploch B20, B21 a B29 vypracovat, nejpozději ve stupni územního řízení, posouzení zásahu do krajinného rázu;

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

Podmínky prostorového uspořádání - maximální výška nové zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví. U plochy B11 dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,

- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady. Plochy ohraničit linií zelení o šíři alespoň 10m, plochu vhodně rozčlenit,
- max. zastavěnost u rodinných domů 35 %, 50 % u bytových domů, v rámci stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby u rodinných domů min. 1 000 m², u bytových domů min. 800 m²
- objekty k bydlení umisťovat tak, aby byly dodrženy hygienické limity pro chráněný venkovní prostor ostatních staveb a chráněný ostatní venkovní prostor.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

Hlavní využití - rodinné domy včetně drobného podnikání,

Přípustné využití - rodinná rekreace,

- garáže v rámci vlastního pozemku;
- občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- parkoviště,
- oplocení,
- zahradnictví a květinářství,
- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - výstavba na částech ploch SO3 a SO4, které zasahují do záplavového území Q_{100} řeky Labe za podmínky realizace protipovodňového opatření,

- výroba, služby a zemědělství, které nezvyšují dopravní zátěž v území,
- řemeslná činnost, která nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelná s bydlením,
- stavby v ochranném pásmu dráhy pouze se souhlasem příslušného správního úřadu;

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

- Podmínky prostorového uspořádání - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- max. zastavěnost 40 % v rámci stavebního pozemku,
 - velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby min. 1 200 m².

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST - OV

Hlavní využití - veřejná a komerční občanská vybavenost

Přípustné využití - školství, zdravotnictví,

- sociální služby (domovy pro seniory apod.),
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- maloobchod, stravování a ubytování,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- administrativa,
- parkoviště,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- plochy a stavby pro sport a tělovýchovu,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - max. výška objektů dvě nadzemní podlaží + podkroví,

- max. zastavěnost 55 % stavebního pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT – S

Hlavní využití - hřiště,

Přípustné využití - dětská hřiště,

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- parkoviště;
- sportovní haly, tělocvičny,
- koupaliště,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- protihluková opatření a zábrany,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);

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

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

Podmínky prostorového uspořádání - maximální výška zástavby odpovídající průměrné výšce okolní zástavby,

- max. zastavěnost 25 % stavebního pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV - OH

Hlavní využití - plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť,

Přípustné využití - smuteční síň,

- vnitřní a obvodová zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- parkoviště;

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ - VZ

Hlavní využití - veřejná zeleň

Přípustné využití - parkové úpravy ploch,

- při výsadbě zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VP

Hlavní využití - veřejná prostranství

Přípustné využití - místní komunikace,

- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA, SKLADY, SLUŽBY – VS

Hlavní využití - výroba a skladování,

Přípustné využití - manipulační plochy,

- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- administrativa,
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,

- stavby v ochranném pásmu dráhy pouze se souhlasem příslušného správního úřadu,
- služební byty byly za podmínky dodržení hygienických limitů pro chráněný obytný prostor;

Nepřípustné využití - výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- větrné elektrárny;

Podmínky prostorového uspořádání - max. zastavěnost 60% stavebního pozemku,

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ PRVOVÝROBA - ZV

Hlavní využití - zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat,

Přípustné využití - manipulační plochy,

- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- sklady,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- oplocení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití – objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení,

- využití plochy ZV1 je přípustné za podmínky vyřešení její protipovodňové ochrany;

Nepřípustné využití - výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- větrné elektrárny;

Podmínky prostorového uspořádání – max. zastavěnost 60 %.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA - F

Hlavní využití - fotovoltaická elektrárna, jejíž stavba musí být detailně projednat v rámci územního a stavebního řízení s VUSS Praha – ÚSNI Litoměřice;

Přípustné využití - přístupové komunikace,

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

Podmíněně přípustné využití - využití plochy F1 za podmínky vypracování, nejpozději ve stupni územního řízení, posouzení zásahu do krajinného rázu,

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

- větrné elektrárny.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNICE - DZ

Hlavní využití - železniční doprava

Přípustné využití - vlaková nádraží a zastávky,

- kolejiště,

- nástupiště;
- občerstvení,
- sociální zázemí,
- veřejná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PARKOVIŠTĚ - DP

Hlavní využití - parkovací plochy pro vozidla;

Přípustné využití - mobiliář,

- veřejná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PŘÍSTÁVACÍ PLOCHA PRO ULTRALEHKÁ A ZEMĚDĚLSKÁ LETADLA - PP

Hlavní využití - travnatá přistávací plocha pro letadla;

Přípustné využití - přístupové komunikace,

- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

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

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ VYBAVENOST - TV

Hlavní využití - zařízení technické infrastruktury;

Přípustné využití - čistírny odpadních vod, vodojemy, čerpací stanice, regulační stanice, základnové stanice mobilních operátorů,

- sběrné dvory
- přístupové komunikace a parkoviště pro obsluhu,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - před rozšířením ČOV na ploše TV1 je nutno ověřit bezpečnost z hlediska emisí pachových látek a vlivy na blízkou obytnou výstavbu;

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA - ZO, PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - ZT, PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - CHMELNICE - CH, PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití - zemědělský půdní fond

Přípustné využití - změna kultury, meliorace, protierozní opatření, polní cesty;

- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.),
- zalesnění,
- zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování ZPF,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY - ZS

Hlavní využití – užitkové zahrady;

Přípustné využití - vodní plochy,

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;
- přízemní zahradní objekty pro uskladnění náradí a plodin;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - max. velikost zahradních jednopodlažních objektů 16 m²,

- jednopodlažní objekty.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY – VV

Přípustné využití - vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované),

- protipovodňová opatření;
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
- činnosti spojené s rekreací;

Nepřípustné využití - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY LESNÍ - LESY - NL, PLOCHY LESNÍ - LESNÍ KOMUNIKACE

Přípustné využití - lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa,

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- lesní komunikace;
- cyklotrasy a pěší trasy,
- objekty drobné architektury (kapličky, křížky, boží muka, mobiliář),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - ZK, PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - DOPROVODNÁ ZELEŇ

Hlavní využití - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň,

Přípustné využití - při výsadbě zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;

- cyklostezky a pěší trasy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - IZOLAČNÍ ZELEŇ - IZ

Hlavní využití - stromová a keřová společenstva;

Přípustné využití - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY PŘÍRODNÍ - REGIONÁLNÍ BIODOR - RBK, PLOCHY PŘÍRODNÍ - REGIONÁLNÍ BIODOR - RBC, PLOCHY PŘÍRODNÍ - LOKÁLNÍ BIODOR - LBC, PLOCHY PŘÍRODNÍ - LOKÁLNÍ BIODOR - LBK, PLOCHY PŘÍRODNÍ - INTERAKČNÍ PRVEK, PLOCHY PŘÍRODNÍ - VÝZNAMNÝ STROM

Hlavní využití - ÚSES

Přípustné využití - údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES, interakčních prvků a významného stromu;

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

- u regionálního biodoru K13 v části propojující RBC 1296 s LBC PL02 a RBC 1297 je nepřípustné zalesňování s ohledem na možnost výskytu vzácných druhů rostlin (často chráněných zákonem).

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

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

parkoviště: DP1

místní komunikace: VP1-VP6

polní komunikace: D1, D2, D4 - D23, D25 -D27, D29-D33, D36

mostek: DO1

cyklostezka: DC1, DC2

trafostanice: E1-E3

venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV: E4-E6

elektrické vedení VVN 400kV (TR Výškov - TR Babylon): E7

vodovodní řady: V1-V8, V10-V12

kanalizační potrubí: K1-K9

plocha technického vybavení – technická vybavenost – TV1

plynovodní potrubí STL: P1-P9

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

g.2 Veřejně prospěšná opatření

lokální biocentra - částečně funkční - PL 01,

lokální biocentra - návrh k založení - PL 03, PL 04, PL 05, PL 06, PL 08, PL 10, PL 11

lokální biodory - částečně funkční - 1296-PL06 (část), 015-PL10 (část), PL08-HOB3 (část)

lokální biodory - návrh k založení - PL01-PL02, 1296-PL02, KR01-PL10, PL07-PL08, PL07-PL09, PL08-VR01, 1296-PL06 (část), 015-PL10 (část), PL08-HOB3 (část)

regionální biodor - nefunkční - 615

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

g.3 Plochy pro asanaci

Územní plán navrhuje k asanaci část stávající plochy výroby a skladování – výroba sklady služby, která je navržena k realizaci veřejné zeleně (VZ2).

(Viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.)

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva:

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

Na území obce vymezuje územní plán 5 ploch územních rezerv – dvě v Encovanech (BR4 a BR5) a po jedné v Trnové (BR1), v Libínkách (BR2) a v Hrušovanech (BR3).

Číslo plochy	Způsob využití	Rozloha v ha
TRNOVÁ		
BR1	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,75
HRUŠOVANY		
BR3	Plocha bydlení - venkovského charakteru	4,32
ENCOVANY		
BR4	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,80
BR5	Plocha bydlení - venkovského charakteru	1,56

Územní rezervy jsou vymezeny jako další možné potenciální plochy rozvoje ploch bydlení, v případě vyčerpání návrhových ploch v I. a II. etapě.

(Viz. Hlavní výkres a Výkres pořadí změn v území.)

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

Územní plán navrhuje prověření změn využití územní studií u ploch B5, B13, B20, B21, B22, B24, B26, B29 a B30. Územní studie bude řešit zejména uspořádání jednotlivých stavebních pozemků a jejich dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu.

U plochy B24 bude předmětem územní studie kromě výše uvedeného zejména vyřešení návrhu vnitřního uspořádání s ohledem na stávající výrobní plochy a návrhové plochy VS4 a TV2.

Požadavek na zpracování územní studie bude platný po dobu 4 let od vydání územního plánu.

(Viz. výkres Základní členění území.)

k. Stanovení pořadí změn v území

Územní plán navrhuje rozvojové plochy ve dvou etapách. Hlavním důvodem pro zpracování návrhu ve dvou etapách je velký rozsah ploch a s tím i související zábor zemědělského půdního fondu.

Plochy navržené ve druhé etapě je možné využít nejdříve po vyčerpání minimálně 2/3 rozlohy ploch vymezených v I. etapě. Využití ploch ve II. etapě návrhu však musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavěné pozemky. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složitě obhospodařovatelných zemědělských ploch. Plochy B26 a B29 lze na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství využít až po zastavění všech ploch navržených územním plánem v první etapě.

(Viz. Výkres pořadí změn v území a Hlavní výkres.)

l. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

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

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

Textová část územního plánu obsahuje 23 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 8 výkresů:

1. Základní členění území – 1:10 000
2. Hlavní výkres – 1 :5 000
3. Koncepce uspořádání krajiny 1:10 000
4. Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou – 1:10 000
5. Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace – 1:10 000
6. Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, plyn – 1:10 000
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000
8. Výkres pořadí změn v území – 1:10 000