



# OBEC VRCHOVANY

Ve Vrchovanech, dne 30. června 2011

Č.j.:

## OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.

Zastupitelstvo obce Vrchovány jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

**vydává**

## Územní plán Vrchovány

### 1. Textová část územního plánu Vrchovány

#### 1) **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území obce Vrchovány je vymezeno k datu 31. 5. 2009 a tvoří je územně čtyři samostatné části. Je vyznačeno hranicí zastavěného území ve výkresech připojené grafické části:

- č. 1 Výkres základního členění 1 : 5 000
- č. 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- č. 2a Hlavní výkres - výřez 1 : 2 880

#### 2) **KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

##### **Koncepce rozvoje území obce:**

1. Stabilizuje stávající uspořádání krajiny
2. Respektuje utváření urbánní struktury neoddělitelné od jedinečné konfigurace terénu a prostoupené přírodními prvky.
3. Struktura zastavitelných ploch navazuje na strukturu zastavěného území a dotváří ji.

##### **Hodnoty území obce chráněné a koncepčně rozvíjené v kontextu území jako celku:**

4. Krajinný ráz - funkční a prostorové uspořádání krajiny a začlenění sídla do přírodního rámce, terénní reliéf, přírodní a krajinné prvky.
5. Urbanistické založení sídla, architektonické a prostorové kvality zástavby.
6. Památkově chráněné objekty, areály a prvky území.

### 3) URBANISTICKÁ KONCEPCE - VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ.

#### Urbanistická koncepce rozvoje sídla jako celku:

- Obec bude nadále rozvíjet především plochy smíšené obytné – pro venkovský způsob bydlení, dále rodinnou rekreaci, místní vybavenost a zemědělskou výrobu.

#### Urbanistická koncepce stabilizovaných ploch:

- Plochy zastavěného území se vymezují jako stabilizované ve stávající urbanistické struktuře i ve způsobu využívání, kromě plochy bývalého areálu zemědělské výroby.

#### Urbanistická koncepce ploch změn:

- Nová zástavba ploch změn naváže na stávající zástavbu zastavěného území a na jeho dopravní a technickou infrastrukturu.
- Plocha bývalého zemědělského areálu se vymezuje zčásti jako plocha přestavby (P1) a zčásti jako zastavitelné plochy v zastavěném území ( + Z1a, -1b, -1c, -1d, - 1e). navazujícími plochami zahrad.
- Pěší a dopravní propojení ploch zástavby polními a lesními cestami s přírodními, zemědělskými a lesními plochami nezastavěného území budou zachována a doplněna o novou polní cestu ( Z7).
- Nové stavby na zastavitelných plochách budou objemově odpovídat stávající zástavbě a dotvářet její krajinný obraz. Směrem do krajiny budou části zastavitelné plochy využívány jako zahrady, sady nebo okrasná zeleň.

#### System sídelní zeleně:

- Principem navrženého „systému sídelní zeleně“ je propojení prvků veřejné zeleně vymezených zastavitelných ploch se stávající sídelní zelení a zachování jejího převážně přírodního charakteru.

#### Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a plochy koridoru územní rezervy:

##### Plochy v zastavěném území

Označení plochy / část plochy	Druh plochy s rozdílným využitím	Výměra plochy v m <sup>2</sup>	Doplňující poznámka:
Z1	Z1b	Veřejná vybavenost	1 561
	Z1c	Plocha smíšená obytná – venkovská	3 771 + veřejné prostranství
	Z1d	Plocha smíšená obytná – venkovská	6 710
	Z1e	Plocha výroby a skladování Zemědělská výroba	5 051 chov koní
Z4	Z4b	Plocha smíšená obytná – venkovská	1 504
P1		Občanská vybavenost	2 145 Ubytování + zřídít veřejné prostranství

P2		<b>Technická infrastruktura</b>	<b>2 250</b>	<i>Zařízení pro čištění odpadních vod (ČOV)</i>
Z8	Z8c, Z8d	<b>Plocha smíšená obytná – venkovské</b>	<b>6 500</b>	

**29 492 m<sup>2</sup>**

### Plochy v nezastavěném území

Označení plochy / část plochy	Druh plochy s rozdílným využitím	Výměra plochy v m <sup>2</sup>	Doplňující poznámka:	
P3	P3	<b>Plocha lesní</b>	<b>675</b>	<i>Rekonstrukce přírod. schodiště</i>
Z1	Z1a	<b>Dopravní infrastruktura</b> místní obslužná komunikace	<b>2 450</b>	
Z2		<b>Plocha smíšená obytná – venkovské ( RD)</b>	<b>6 672</b>	
Z3		<b>Plocha smíšená obytná – venkovské ( RD)</b>	<b>3 435</b>	
Z4	Z4a	<b>Plocha smíšená obytná – venkovské ( RD)</b>	<b>1 504</b>	<i>+ rozšíření místní komunikace</i>
Z5		<b>Plocha smíšená obytná – venkovské ( RD)</b>	<b>5 521</b>	
Z6		<b>Plocha smíšená obytná – venkovské ( RD)</b>	<b>9 555</b>	
Z8	Z8a, Z8b	<b>Plocha bydlení – venkovské ( RD)</b>	<b>11 030</b>	
	Z8e	<b>Veřejné prostranství – venkovské (obslužná komunikace místní / náves / zeleň )</b>	<b>1 905</b>	
Z7		<b>Plocha zemědělská - polní cesta</b> využití obslužné, turistická trasa	<b>2 060</b>	<i>+ protierozní funkce</i>

**44 802 m<sup>2</sup>**

### Plochy v nezastavěném území

R1		<b>Územní rezerva pro koridor silnice II/270</b>	<b>8 350 m<sup>2</sup></b>
----	--	--	----------------------------

## 4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### DOPRAVA:

- Územím prochází **silnice II/270** Dubá - Doksy, která se mimo řešené území napojuje na **silnici I/9** Mělník- Dubá - Jestřebí - Česká Lípa.
- Průtah silnice II/270 středem zastavěného území Vrchovan je stabilizován ve stávající trase v kategorii S 7,5/40.
- ÚP navrhuje v úseku hlavního veřejného prostranství řešit bezpečné oddělení provozu pěších od provozu automobilové dopravy.
- Místo pro **autobusovou zastávku** a parkování zůstává nezměněno .
- V centru obce je navržena **úprava parametrů napojení** silnice III/7701 Vrchovany – Chlum na silnici II/270 a v souvislosti se situováním lokalit změn Z8a – Z8e je navrženo zřízení chodníku pro pěší.
- Napojení místních komunikací na silnici II/270 upravit tak, aby byly zajištěny nezbytné rozhledové parametry. ÚP vymezuje **koridor územní rezervy R1** odklonu průtahu silnice II/270 (pro těžkou tranzitní dopravu).

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

Stabilizují se a nově vymezují plochy veřejných prostranství. Jejich urbanistický charakter a způsob využití vyplývají z kontextu situování:

- **hlavní veřejné prostranství** – mentální a provozní těžiště obce na průtahu silnice II/270 – soustředění vstupů do objektů stávající a navrhované občanské vybavenosti, zastávka BUS a návaznost ostatních veřejných prostranství
- **paralelní a** na hlavní VP **navazující** veřejná prostranství:
  - plochy v ose údolí a v severní části zástavby „Pod skalami“
    - prostor ulicového charakteru s veřejnou zelení, ve stáv. zástavbě svahu Berštejn
  - vymezuje paralelní veřejné prostranství Z8e mezi plochami Z8a+Z8b) a (Z8c+Z8d)
- lokální plochy
- v rámci ploch Z1b a P1 bude řešen průchod a situování lokálních ploch veřejných prostranství

### OBČANSKÁ VYBAVENOST:

Stabilizuje se umístění stávajících zařízení (Obecní úřad a hospoda)

Pro novou občanskou vybavenost se vymezují plochy **Z1b** a **P1**, na kterých se připouští využití pro bydlení, ubytování, nebo jiné nerušící způsoby využití.

### Technická vybavenost – inženýrské sítě:

#### KANALIZACE

##### Dešťové vody:

Dešťové vody budou odváděny stávajícím způsobem. Veřejná prostranství nové zástavby budou napojena na stávající systém.

Dešťové vody z vlastních ploch pozemků pro bydlení v rodinných domech budou likvidovány vsakováním na vlastních pozemcích.

#### **Likvidace odpadních vod – splašková kanalizace:**

Splaškové vody budou do roku 2012 (původně projektovaná životnost) likvidovány stávajícím zařízením s funkčním filtrem. Toto zařízení, včetně kanalizačních sběračů je dimenzováno na připojení všech stávajících domů, včetně navrhovaných ploch. Po roce 2012 bude:

- prodloužena životnost stávajícího čistícího zařízení rekonstrukcí,
- nebo bude nahrazeno novou čistírnou odpadních vod odpovídající kapacity.

Podle možností obce bude postupně prodlužován kanalizační sběrač. Na tento sběrač budou připojeny nově založené lokality zástavby i jednotlivé stavby.

Pokud nebude zajištěno pro nově realizované stavby připojení na funkční zařízení čištění odpadních vod, budou tyto vybaveny nepropustnými jímkami na vyvážení.

### **VODOVOD**

---

Hlavní vodovodní systém v obci je nově zrekonstruován. Využívá vlastního vodního zdroje dostatečné kapacity.

Na stávající soustavu bude připojena zástavba všech rozvojových ploch.

### **ENERGETIKA A SPOJE**

---

Pro zásobení elektrickou energií postačuje stávající trafostanice, která je napájena z vrchního vedení VN 35 kV. V případě vyčerpání kapacity trafostanice (plná elektrifikace, včetně vytápění elektrickou energií) bude trafostanice posílena přezbrojením.

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.**

---

Likvidace komunálního odpadu bude i nadále zajišťována smluvně odvozem mimo řešené území na zabezpečenou skládku. V obci je zaveden separovaný sběr plastů, skla a papíru do kontejnerů na vymezených místech. Likvidace nebezpečných odpadů bude i nadále zajišťována smluvně obcí.

### **5) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A PODMÍNEK PRO ZMĚNU JEJICH VYUŽITÍ. PROSTUPNOST KRAJINY. REKREACE. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI.**

---

**Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a podmínek pro změnu jejich využití** spočívá v zachování stávajícího způsobu využití s obhospodařováním zemědělských ploch orné půdy, luk a pastvin. Stabilizován zůstává rozsah i obhospodařování ploch lesů.

**Krajinný ráz** rozvojových ploch jihovýchodně od zastavěného území bude přírodní smíšený, odpovídající charakteru krajiny oblasti Kokořínska.

Základní krajinné celky severně od sídla budou i nadále charakteru zemědělského produkčního, s postupným doplněním přírodních prvků.

Jihozápadně od sídla Vrchovany leží krajinný celek tvořený plochami plnicími funkci lesa, jeho způsob využívání bude nadále řízen lesním hospodářským plánem.

Severovýchodně od sídla se vypíná zalesněný Berkovský vrch se zříceninou hradu Berštejn. Tento útvar je z hlediska koncepce uspořádání krajiny a krajinného rázu určující dominantou.

**Prostupnost krajiny** zajišťuje síť polních a lesních cest zpřístupňujících přírodní, zemědělské a lesní plochy nezastavěného území . Současná cestní síť bude zachována a doplněna o nové prvky (cesta Z7 a přírodní, lesní schodiště).

Propojenost této sítě se systémem veřejných prostranství sídla podmiňuje prostupnost krajiny včetně zastavěného území a navazujících zastavitelných ploch.

Územím prochází značená turistická stezka, jejíž trasu ÚP stabilizuje.

#### **Rekreace:**

Rekreační využití krajiny se bude nadále orientovat na turistiku, jezdecký sport a klidové zázemí pobytové rodinné rekreace.

### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY:**

Územní plán vymezuje plochy funkčních prvků ÚSES, a nově vymezuje chybějící úsek biokoridoru BK 315/322 ( jako VPO ).

#### **Biocentra místní**

BC 131	Za hradem
BC 132	Berkovský vrch
BC 314	619 A
BC 322	U Černé louže
BC 323	U Doubí

#### **Biokoridor regionální**

RBK 131/132 Na Regionálce

RBK 132/133 Horecký důl

#### **Biokoridor místní**

BK 314/321	Pod Střeleckým vrchem
BK 314/322	U Černé louže
BK 315/322	plocha pro biokoridor Vrchovany – Panská přes pozemky p.č.661/9, 720/4, 661/ 8 a 661/5 se vymezuje jako veřejně prospěšné opatření nestavebního charakteru
BK 322/323	Přes les,
BK 323/0	název neuveden

### **6) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ A NEPŘÍPUSTNÉ/ PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ). PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .**

Návrh využití ploch vymezují grafické přílohy ÚPN, kterými jsou:

č. 2 - Hlavní výkres obec Vrchovany 1: 5 000

č. 2a - Hlavní výkres – výřez sídla 1: 2 880

Jednotlivé plochy rozdílného způsobu využití jsou v grafických přílohách vyjádřeny odlišnou barvou.

## **ÚP stanoví podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v členění**

- Hlavní využití
- Přípustné využití
- Nepřípustné využití
- Podmíněně přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání

## **ÚP rozlišuje a vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:**

### **URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ:**

1. PLOCHY BYDLENÍ
2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ –
4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport
5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - rodinná rekreace
6. VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba
7. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – veřejná prostranství
8. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – soukromé sady, zahrady
9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, VODOTEČE
10. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - venkovská
11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

*Poznámka: „venkovský“ = způsob využití a charakter bude obdobný současnému stavu*

### **USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY:**

12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda
13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – louky, pastviny
14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – polní cesty
15. PLOCHY LESNÍ – (PPFL)
16. PLOCHY LESNÍ - lesní cesty
17. PLOCHY PŘÍRODNÍ
18. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

## **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

### **1. PLOCHY BYDLENÍ**

#### **hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech

#### **přípustné využití:**

- pozemky a budovy obchodního prodeje o výměře max. 100 m<sup>2</sup>
- situování ploch a objektů pro sport a rekreaci (hřiště, bazén apod.)
- chov domácích zvířat pro vlastní potřebu
- parkování pro potřeby provozu v rámci vlastních pozemků
- bydlení či rodinná rekreace v rodinných domech venkovského charakteru

### **nepřípustné využívání:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

### **podmíněně přípustné využití:**

- bytový dům (vila-dům), který nenaruší kvalitu bydlení v okolních rodinných domech, nepřetíží technickou vybavenost a veřejná prostranství (parkování na vlastním pozemku)

### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- zastavěnost nově vymezených pozemků do 20%
- max. podlažnost 2np.+ podkroví -
- v nově založené ulici stanovit jednotnou stavební čáru

## 2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

### **hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a v bývalých zemědělských usedlostech a chalupách

### **přípustné využití:**

- pozemky a budovy obchodního prodeje o výměře max. 150 m<sup>2</sup>
- situování ploch a objektů pro sport a rekreaci (hřiště, bazén a pod.)
- chov domácích zvířat pro vlastní potřebu
- parkování pro potřeby služeb v rámci vlastních pozemků

### **nepřípustné využívání:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy apod.)

### **podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat kvalitu bydlení

### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- zastavěnost nově vymezených pozemků do 30%, max. podlažnost 2np.+ podkroví
- dostavby v centru obce musí zachovat charakter okolní zástavby a jednotný odstup od komunikace

## 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

### **hlavní využití:**

- veřejné a komerční služby – správní (OÚ), kulturní, sociální, zdravotní, případně školské a církevní; stravovací a ubytovací zařízení, nevýrobní služby pro místní obsluhu území

### **přípustné využití:**

- situování ploch a objektů pro sport a rekreaci (hřiště, bazén apod.)
- parkování na vyhrazených parkovištích a pro vykládání a nakládání

### **nepřípustné využívání:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, nebo přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- zastavěnost pozemků do 60%
- max. podlažnost 2np.+ podkroví (výjimečně 3np. včetně podkroví)



- dostavby v centru obce musí zohlednit vzhled okolní zástavby, dodržet uliční a stavební čáru - odstup od komunikací

#### 4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - sport

##### **hlavní využití:**

- plochy pro rekreační sport a tělovýchovu

##### **přípustné využití:**

- doplňkové stavby - sociální zařízení, šatny
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť, odvodněné
- veřejná zeleň
- dětské hřiště

##### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

##### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- přípustné ohrazení pozemku
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – izolační zeleň

#### 5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - rodinná rekreace

##### **hlavní využití:**

- chatová zástavba pro rekreační bydlení

##### **přípustné využití:**

- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
- veřejná zeleň
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
- drobné stavby odpovídající rekreačnímu způsobu využití (bazén, skleník, altán)

##### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

##### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- zastavěnost nově vymezených pozemků do 30%
- max. podlažnost 1np.+ podkroví

#### 6. VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba

##### **hlavní využití:**

- chov hospodářských zvířat

##### **přípustné využití:**

- změna využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- doplňkové stavby, sklady a manipulační plochy
- parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku

##### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

##### **podmínečně přípustné využití:**

- přechodné ubytování související s hlavním využitím
- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost související s hlavním využitím

- zařízení rekreační a sportovní, související s hlavním využitím

#### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- podlažnost 2np + podkroví, hospodářské objekty 9m
- zastavěnost pozemku max. 40%

### 7. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – veřejná prostranství

#### **hlavní využití:**

- zeleň veřejná jako součást veřejných prostranství

#### **přípustné využití:**

- zeleň doprovodná v obytných ulicích
- zeleň doprovodná ostatních komunikací a ploch
- zeleň izolační
- parkově upravená zeleň
- plochy volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, setkávání obyvatel
- pěší cesty
- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše, vývěsní tabule
- dětské hřiště
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem

#### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.).

#### **zásady prostorové regulace:**

- úprava ploch umožňující údržbu
- výsadby z místně obvyklých druhů dřevin

### 8. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – soukromé zahrady, sady

#### **hlavní využití:**

- soukromé zahrady

#### **přípustné využití:**

- zelinářské plochy a sady
- okrasné zahrady
- louky
- oplocení nebo ohrazení plochy
- umístění stavby pro potřeby obhospodařování plochy

#### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

#### **podmínečně přípustné využití:**

- výběh a pastvina neohrožující sousední plochy

#### **zásady prostorové regulace:**

- úprava ploch umožňující údržbu
- výsadby z místně obvyklých druhů

## 9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, VODOTEČE

### **hlavní využití:**

- místní vodohospodářské využití

### **přípustné využití:**

- vodní požární nádrž s retenční funkcí,
- související vodohospodářská opatření
- křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, nebo přípustným využitím.

### **zásady prostorové regulace:**

- úpravy břehů a výsadby zelené musí umožňovat údržbu vodní plochy a toku
- výsadby zeleně musí druhově odpovídat stanovišti

## 10. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VENKOVSKÁ

### **hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné každému bez omezení

### **přípustné využití:**

- obslužné a pěší komunikace
- parkoviště
- veřejná zeleň, parkové úpravy, travnaté plochy, výsadba dřevin
- výstavba altánů, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- technická infrastruktura

### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

### **zásady uspořádání:**

- úprava ploch umožňujících údržbu
- výsadby z místně obvyklých druhů

## 11. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### **hlavní využití:**

- plochy a trasy zařízení a sítí technické infrastruktury
- plocha pro čistírnu odpadních vod, ČOV
- plocha pro trafostanici

### **přípustné využití:**

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití, jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- parkování v rámci vymezeného pozemku případně v odstavném pruhu komunikací
- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

### **nepřípustné využití:**

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

### **podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

### **zásady uspořádání:**

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným pro technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu ( vodní zdroje) je nutno v rámci OP 1. st. oplotit

## 12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - orná půda

### **hlavní využití:**

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu /orná půda/

### **přípustné využití:**

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- zřizování zemědělských účelových cest
- zatravňování a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

### **nepřípustné využití:**

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/

## 13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - louky, pastviny

### **hlavní využití:**

- pastvinářské využití ( koně, skot a podobně)

### **přípustné využití:**

- hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky
- mobilní oplocení (ohradníky)
- umístování prvků ÚSES
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- zřizování zemědělských účelových cest
- protierozní opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

### **nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

## 14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - polní cesty

### **hlavní využití:**

- slouží k obhospodařování zemědělských pozemků a ke spojení nebo připojení jednotlivých nemovitostí,

### **přípustné využití:**

- veřejný přístup může být omezen pouze v nezbytně nutných případech
- výsadby doprovodné zeleně - jednostranné
- jednostranné stromořadí

### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- umožnit provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,

- zpevněné podloží, min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m

## 15. PLOCHY LESNÍ - PUPFL

### **hlavní využití:**

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- krajinářská a protierozní funkce

### **přípustné využití:**

- rekreační využívání – myslivost, turistika
- lesní školky včetně oplocení
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- umísťování prvků ÚSES

### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

### **výjimečně přípustné využití:**

- trasy a zařízení technické infrastruktury vedené lesními porosty

## 16. LESY PUPFL – lesní cesty

### **hlavní využití:**

- slouží k obhospodařování lesních pozemků a ke spojení nebo připojení jednotlivých nemovitostí,

### **přípustné využití:**

- veřejný přístup může být omezen pouze v nezbytně nutných případech

### **nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

### **podmínečně přípustné využití:**

- cyklistický nebo pěší provoz  
podmínkou je:
  - zřízení cyklistické stezky
  - značená turistická cesta,

### **podmínky prostorového uspořádání plochy:**

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,

## 17. PLOCHY PŘÍRODNÍ

### **hlavní využití:**

- přírodní zeleň

### **přípustné využití:**

- plochy volně přístupné veřejnosti,
- oplocování pastevních ploch a ploch pásem hygienické ochrany (PHO)
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, pro zajištění průchodu krajinou
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku, relaxaci
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami

- realizace protierozních opatření – zelené remízy, meze
- situování zařízení technická infrastruktura
- prvky ÚSES

**nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

**podmínečně přípustné využití:**

- obnova, nové výsadby porostů  
– podmínkou je užití místních dřevin
- zřizování vyhlídkových míst jako turistická odpočívadla  
- podmínkou je šetrný přístup k přírodnímu prostředí a respektování vlastnických práv.

## 18. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**hlavní využití:**

- silniční doprava

**přípustné využití:**

- doprava na místních, obslužných a účelových komunikacích
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy
- pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky

**podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění plochy max- 0,90

### 7) **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT.**

Nevymezují se .

### 8) **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO) (PLOCHY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ).**

**VPS 1**

Místní obslužná komunikace, pro obsluhu plochy lokality **P1, Z1c, Z1d, Z1e**, v trase neužívané, bývalé obecní cesty p.č. 896 + část pozemku 436/1.

Dotčené pozemky: **p.č. 896 a část 436/1**

**VPS 2**

Místní obslužná komunikace a veřejná prostranství **Z8e** pro obsluhu ploch **Z8a - Z8d**.

Dotčené pozemky **p.č 680/5**.

**VPS 3**

Polní cesta s protierozní funkcí

Dotčené pozemky p.č. 680/1 a 680/5.

#### VPO 1

Vymezuje se plocha pro založení navrženého úseku lokálního biokoridoru č. BK 315/322: délka 446 m, šířka 30 m.

Dotčené pozemky č. 661/9, 720/5, 661/14, 661/81, 661/ 5 a 661/1

### 9) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.

ÚP vymezuje koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/270. Trasa koridoru je vedena jihovýchodně od zastavěného území a ÚP vymezených zastavitelných ploch ve vzdálenosti cca 100 - 180 m.

### 10) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚP ČINNOSTI.

ÚP nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

### 11) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.

ÚP nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovat architektonickou část dokumentace jen autorizovaný architekt.

## 2. Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu Vrchovany obsahuje celkem 5 výkresů (výkres č. 1, 2, 2a, 3 a 4) a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

#### Přehled výkresů grafické části územního plánu

číslo výkresu	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1: 5 000
2	Hlavní výkres (plochy s rozdílným využitím)	1: 5 000
2a	Hlavní výkres - výřez	1: 2 880
3	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	1: 5 000
4	Výkres inženýrských sítí	1: 2 880



# Odůvodnění územního plánu Vrchovany

## 1. Textová část odůvodnění

### A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Vrchovany na zasedání dne 12.09.2007 rozhodlo o pořizení územního plánu Vrchovany (dále ÚP Vrchovany) a určilo v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. f) stavebního zákona ve vazbě na § 53 odst.1 pana Miroslava Donáta – starostu obce, aby spolupracoval s vybraným pořizovatelem - Úřadem územního plánování MěÚ Česká Lípa (dále pořizovatel). Pořizovatel zpracoval návrh zadání ÚP Vrchovany.

Oznámení o zahájení **projednávání návrhu Zadání ÚP Vrchovany** pořizovatel rozeslal 14.04.2008 v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu a zajistil zveřejnění návrhu Zadání ÚP Vrchovany a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení. **Návrh Zadání ÚP Vrchovany** byl v termínu od 18.04.2008 do 19.05.2008 zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách Obecního úřadu Vrchovany a Města Česká Lípa, dále k nahlédnutí na MěÚ Česká Lípa – úřadu územního plánování, na Obecním úřadě Vrchovany a na Krajském úřadě Libereckého kraje (KÚLK) – odboru územního plánování a stavebního řádu. **Zadání ÚP Vrchovany** schválilo zastupitelstvo obce Vrchovany na zasedání dne 26.05.2008, usnesením č. 9/2008.

Na základě schváleného zadání vypracoval projektový ateliér KOSTA (zastoupený Ing. arch. Vladimírem Kopeckým - autorizovaný architekt, číslo autorizace ČKA 01164) **návrh ÚP Vrchovany**.

**Společné jednání** o návrhu ÚP Vrchovany dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo svoláno na den 11.11.2008, oznámeno bylo podáním ze dne 22.10.2008. Nejpozději do 11.12.2008 mohly uplatňovat požadavky dotčené orgány a připomínky sousední obce. Některá stanoviska dotčených orgánů došla až po tomto termínu. Sousední obce neuplatnily připomínky. Požadavky na úpravu návrhu ÚP Vrchovany vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů. Dokumentace návrhu ÚP Vrchovany byla dle požadavků pořizovatele a dotčených orgánů upravena a nedostatky odstraněny. K upravenému návrhu ÚP Vrchovany vydal dne 18.08.2009 souhlasné stanovisko dle § 5 odst.2 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, OŽPaZ Krajského úřadu Libereckého kraje.

Zpráva o projednání návrhu ÚP Vrchovany byla pořizovatelem, v souladu s ust. § 51 stavebního zákona, zpracována a předána společně s návrhem územního plánu dne 26.08.2009 Krajskému úřadu Libereckého kraje k posouzení.

Řízení o návrhu spojené s veřejným projednáním oznámeným na 07.10.2009 bylo **zrušeno**.

Textová i grafická část návrhu ÚP Vrchovany byla přepracována.

**Opakované společné jednání** o návrhu ÚP Vrchovany dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo svoláno na den 05.10.2010, oznámeno podáním ze dne 17.09.2010. Do 04.11.2010 mohly být uplatňovány požadavky dotčených orgánů a připomínky sousedních obcí. Dle požadavků pořizovatele a dotčených orgánů byl návrh upraven. Stanovisko KÚLK dle § 51 stavebního zákona bylo vydáno dne 23.03.2011, byl vysloven souhlas se zahájením řízení o vydání návrhu ÚP Vrchovany.

V souladu s ust. § 52 stavebního zákona pořizovatel zahájil **řízení o upraveném a posouzeném návrhu** ÚP Vrchovany spojené s veřejným projednáním. **Veřejné projednání** návrhu ÚP Vrchovany bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úředních deskách MěÚ Česká Lípa a Obecního úřadu Vrchovany a na jejich úředních internetových deskách dne 01.04.2011. O veřejném projednání byly jednotlivě vyrozuměny dotčené orgány, sousední obce, obec Vrchovany a ostatní subjekty oznámením ze dne 01.04.2011. Návrh ÚP Vrchovany byl



vystaven po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí v budově Obecního úřadu Vrchovany, u pořizovatele v budově Městského úřadu Česká Lípa, na Krajském úřadu Libereckého kraje a na internetových stránkách města Česká Lípa a Obce Vrchovany. Poslední den doručení námitek, připomínek a stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Vrchovany byl 18.05.2011, v den konání veřejného projednání. V rámci řízení o návrhu ÚP Vrchovany byly podány námítky od pana Pavla Studničky a Ing.arch. Kateřiny Sovinové.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Vrchovany.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Vrchovany s požadavky dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění územního plánu. Návrh na vydání ÚP Vrchovany s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 stavebního zákona na jednání zastupitelstvu obce Vrchovany.

## **B) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

---

Souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území, souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a s územně plánovací dokumentací kraje k návrhu ÚP Vrchovany vydal Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod zn. OÚPSŘ/107/2008/OUP dne 23.03.2011.

Celorepublikový dokument Politika územního rozvoje ČR nestanoví pro řešené území ÚP Vrchovany žádné přímé územní požadavky.

Strategie regionálního rozvoje Libereckého kraje charakterizuje řešené území zvýšenou rekreační návštěvností. Řešení ÚP Vrchovany vytváří předpoklady pro zkvalitnění podmínek rodinné rekreace, hyporekreace, pěší a cyklistické turistiky.

Pro řešené území je směrným podkladem Územní plán velkého územního celku Českolipsko. Konkrétní územní požadavky nevymezují.

Řešené území se nachází v těsném kontaktu s CHKO Kokořínsko (středisko Dubá) a cca 10 km západně od Máchova jezera (středisko Doksy). Díky této poloze a charakteru své urbanity zachová si sídlo specifickou venkovskou přitažlivost, kontrastující s překomercializovanými středisky.

Severozápadní výběžek řešeného území protíná silnice I/9 Praha – Česká Lípa, na kterou se jižněji, mimo řešené území, připojuje silnice II/270, která zůstává jedinou dopravní osou řešeného území (katastru = správního území obce Vrchovany), propojuje turistická centra Dubou a Doksy, a zároveň je zneužívána jako zkratka mezi silnicemi I/9 a I/33 pro těžkou nákladovou dopravu. Silnice II/270 přitom funkčně dominuje hlavnímu veřejnému prostranství Vrchovany a předpokládá se další růst dopravní zátěže.

Proto návrh ÚP vymezuje koridoru územní rezervy pro přeložku silnice II/270 jihozápadně, dostatečném odstupu od zastavěného území, který nebude bránit rekreačnímu způsobu využití (bez nároku na zábor ZPF).

## **C) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

---

Územní plán obce Vrchovany vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. A to zejména uvážlivým návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území při respektování limitů a hodnot území obce, dále návrhem územního systému ekologické stability, který zajišťuje funkčnost území po stránce ekologické.

Územní plán obce Vrchovany zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Územní plán vyváženým způsobem vytváří předpoklady pro rozvoj území obce v rámci tří pilířů udržitelného rozvoje, tj. pilíře hospodářského, sociálního i přírodního. Územní plán sleduje jak rozvoj vybavení veřejné infrastruktury, tak vybavení komerčního s cílem dosáhnout přirozenou rovnováhu těchto dvou nezbytných složek v území.

Územní plán obce Vrchovany koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Tato náročná koordinace se promítá ve všech oblastech do návrhů územního plánu, a to s cílem vytvořit území fungující po všech stránkách a zároveň území chráněné proti předvídatelným přírodním živlům, zejména povodním. Tato ochrana je koordinována dle příslušné dokumentace v širším rámci celého povodí.

Územní plán obce Vrchovany ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ochrana hodnot, a to jak přírodních, kulturních i civilizačních, je základní prioritou územního plánu Vrchovany, v tomto kontextu je důsledně chráněna krajina řešeného území, a to zejména vymezením nezastavěných a nezastavitelných ploch, dále urbanistické, architektonické i archeologické hodnoty a dědictví. Územní plán respektuje významné stavební dominanty obce, její tradiční zástavbu i postupně historicky vzniklou urbanistickou strukturu.

Územní plán obce Vrchovany v nezastavěném území připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je uvedeno v kapitole G.

#### **D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

---

Návrh ÚP Vrchovany je zpracován a projednán v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

#### **E) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

---

Návrh ÚP zohledňuje všechny požadavky dotčených orgánů a podle pokynů pořizovatele upravuje formu i obsah textové i grafické části tak, aby zpracování odpovídalo prováděcím předpisům stavebního zákona.

## F) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

První návrh ÚP (z 09. 2008) byl vypracován v celém rozsahu záměrů situování zastavitelných ploch lokalit 1 – 8 požadovaných zadáním.

Lokalita č. 7 = (Z 7) - ( p.č. 603, 605/1, 605/4 ) zadáním určena jako plocha venkovská smíšená, byla z návrhu vypuštěna z důvodu dosud nevyřešených vlastnických vztahů.

Označení Z 7 je v návrhu ÚP přiřazeno navržené polní cestě s protierozní funkcí.

Vymezení zastavitelné plochy lokality č. 8 bylo nejen z urbanistických důvodů, ale také s přihlédnutím k požadavku orgánu ochrany ZPF, korigováno tak, aby se zastavitelná plocha Z 8 = lok.č.8, přimkla k západní hranici zastavěného území, přibližně v rozsahu výměry pozemku obce p.č. 580/5 a „netrčela“ do pole. A také, aby nezakládala tendenci rozšiřovat zastavitelnou plochu podél silnice III/2702 ve směru na Chlum.

## G) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

---

Předložený návrh ÚP odpovídá zadání, s výjimkou lokality Z 7.

V návrhu ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy změn způsobu využití Z 1 – Z 8, z nichž některé jsou dále členěny podle lokálního územně technického charakteru, př. na ( Z1a , Z1b, Z1c, Z1d, Z1e ).

Způsob využití vymezených zastavitelných ploch bude převážně **obytný smíšený, venkovského charakteru**. Tím se rozumí:

*Bydlení s možností výstavby objektů pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity vesnického charakteru s výjimkou umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v této ploše. Objekty obytné smíšené zástavby budou svými proporcemi, celkovým vzhledem shodné nebo architektonicky úměrné charakteru původní okolní zástavby (kontextuální přístup k řešení). Výšková hladina v jednotlivých lokalitách nepřesáhne 2 nadzemní podlaží, zastřešení formou převažujících sedlových střech, v místě typických včetně sklonu i krytin.*

V mentálním těžišti obce (v blízkosti zastávky BUS, současného umístění OÚ a naproti hospodě) je vymezena **plocha pro občanskou vybavenost Z1b** – důvodem je zachování a posílení zmíněného mentálního středu obce (**to zdůvodňuje návrh plochy určené výhradně občanské vybavenosti x obytné smíšené**).

Podobně se zdůvodňuje navržený **způsob využití navazující plochy přestavby zemědělského objektu P1**.

### 3. 1. Urbanistická koncepce rozvoje sídelních částí obce:

Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch, koncepce vybavení obce odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou a koncepce veřejných prostranství včetně sídelní zeleně, definuje urbanistickou koncepci územního rozvoje:

- a) využití extenzivně využívaných zahrad a objektů v zastavěném území (lok Z1 a částí lokalit Z4 a Z8),
- b) zastavění nezastavěných ploch vzniklých dosavadním nespojitým rozšiřováním zastavěného území v územně technicky logickém směru (lok. Z3, Z4a, Z5, Z6 a také Z2 ); a dále obnova technické infrastruktury (P2 a P3),
- c) založení zastavitelné plochy v poloze nové rozvojové vrstvy (potenciálně rozvojového směru); zde se jedná o lokalitu Z8 částmi Z8c a Z8d provázanou do zastavěného území, základem jejíhož vymezení je pozemek č. 580/5 – koncepce vymezení urbanistického řešení této zastavitelné plochy reflektuje ochranu ZPF a ochranu krajinného rázu.
- d) systém sídelní zeleně tvořený zelení veřejných prostranství, bohatou zelení zahrad se propojuje s přírodní zelení krajinnou a lesní vznikl přírodně. Návrh koncepce vymezení a jeho rozvoje spočívá v zachování vývojem vzniklého principu, tj. i podíl ploch sídelní zeleně k celkové ploše vymezených ploch zastavitelných.

Popsaná urbanistická koncepce je předpokladem udržitelného rozvoje sídla z územně technického hlediska, protože umožňuje přirozeně rozvíjet stabilizovanou urbánní strukturu. Zárukou Udržitelného územního rozvoje sídla bude využití založených systémů technické infrastruktury a respekt k hodnotnému krajinný ráz.

### 3. 2. Územně technické charakteristiky a odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby:

<b>Z1a – pozemky č. 886 a část 436/1</b>	<b>místní obslužná komunikace</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• podmiňuje dopravní obsluhu ploch P1 a Z1c -- Z1e</li> <li>• tvoří okraji zástavby, zpřístupňuje pastviny jižně od zastavěného území a umožňuje odklon průjezdu části zemědělské a místní osobní dopravy mimo hlavní veřejné prostranství.</li> <li>• musí být zajištěno bezpečné zpřístupnění pastvin jihovýchodně pro koně z plochy Z1e</li> <li>• umožní nové připojení ze silnice II/270 a propojení s místní komunikací vjezdem mimo sídlo</li> <li>• respektovat OP vrchního vedení VN</li> <li>• odstup zástavby od komunikace- isolační zeleň</li> <li>• pěší propojení k centru obce</li> <li>• ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha okraje zástavby</li> <li>• požadavek na výsadby oboustranné aleje</li> <li>• zajistit odvodnění</li> </ul>	
<b>Z1b – pozemek č. 52</b>	<b>občanská vybavenost místního významu (OÚ) + bydlení</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba proluky uliční fronty u hlavního veřejného prostranství</li> <li>• musí být zajištěn pěší průchod k navazující zástavbě uvnitř bloku a dopravní obsluha této zástavby</li> <li>• dodržet původní stavební čáru</li> <li>• pěší propojení z centra obce</li> <li>• ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha okraje zástavby</li> <li>• zajistit odvodnění zpevněných ploch</li> </ul>	
<b>Z1c – část pozemku č. 7/1</b>	<b>smíšená obytná, rodinná rekreace</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednostranná zástavba uliční fronty okraje zastavitelné plochy</li> <li>• ochrana kraj.rázu</li> <li>• pohledově exponovaná poloha okraje zástavby</li> </ul>	
<b>Z1d – pozemky č. 7/10, 436/1 a 439/2</b>	<b>smíšená obytná, rodinná rekreace</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešení okraje zastavitelné plochy</li> <li>• ochrana krajinného rázu</li> <li>• pohledově exponovaná poloha okraje zástavby</li> <li>• izolační zelení oddělit od plochy zemědělské výroby Z1e</li> </ul>	
<b>Z1e – pozemek č. 471/1</b>	<b>zemědělská výroba, chov koní, jízdárna</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• okraje zastavitelné plochy</li> <li>• izolační zelení oddělit od plochy pro bydlení Z1d</li> <li>• řešit přístup k pastvinám (přechod přes obslužnou komunikaci Z1a pro koně)</li> <li>• ochrana kraj. rázu</li> <li>• pohledově exponovaná poloha okraje zástavby</li> </ul>	
<b>P1 - pozemky č. 74 (stavební) a část 7/10</b>	<b>občanská vybavenost</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pěší propojení hlavního veřejného prostranství a pastvin, navazující vnitrobloková zeleň, parkovací plochy</li> </ul>	

- přestavba zemědělského objektu
- ochranné pásmo VN a trafostanice
- ochrana krajinného rázu
- pohledově exponovaná poloha okraje zástavby

---

**Z2 – pozemky č. 136/2, 136/3 a 136/3** **smíšená obytná, rodinná rekreace**

- zástavba v údolí přírodního charakteru
- východní svah v údolí - zastínění
- ochrana kraj. rázu v údolí přírodního charakteru

---

**Z3 – pozemek č. 103** **smíšená obytná, rodinná rekreace**

- zástavba exponované polohy v ose hl. veřejného prostranství
- OP lesa
- dopravní hluk ze silnice II/270

---

**Z4a – pozemky č. 421/2, 421/2, 416/2, 416/3 a 416/3** **smíš. obytná, rod. rekreace**

- zástavba exponované polohy na okraji sídla
- ochrana krajinného rázu

---

**Z4b – pozemky č. 7/5, 7//3 a 7/7** **smíšená obytná, rodinná rekreace**

- zástavba exponované polohy na okraji sídla
- nárožní poloha objektu
- ochrana krajinného rázu

---

**Z5 – pozemky č. 105/2, 105/4 a 105/6** **smíšená obytná, rodinná rekreace**

- zástavba proluky exponované polohy
- OP lesa, ochrana krajinného rázu

---

**Z6 – pozemek p.č. 105/1** **smíšená obytná, rodinná rekreace**

- zástavba proluky exponované polohy
- exponovaná ostrožní poloha , ukončení jižního okraje zastavitelné plochy,
- OP lesa, ochrana krajinného rázu

---

**P2 - pozemek č. 119/1** **plocha technické infrastruktury – ČOV**

- poloha v údolí rekreačního charakteru
- výhradně pro zařízení čištění odpadních vod,
- rekonstrukce stávajícího zařízení, nebo nový objekt ČOV
- OP lesa
- ochrana krajinného rázu

---

**P3 - pozemek č. 121/1** **přírodní - lesní schodiště - rekreační využití**

- propojení údolní části sídla se zástavbou teras
- výhradně pro pěší
- obnova veřejného osvětlení

---

**Z7 - pozemky č. 580/1 (2 části) a 580/5 (část)** **polní cesta s protierozní funkcí**

- obsluha a protierozní ochrana zemědělských ploch ZPF
- vyhlídková cesta a plochy smíšené obytné a rodinné rekreace
- nově založená (obnovená) polní cesta umožňující přístup z dolní poloviny Horní návsi a z nově založeného veřejného prostranství Z8e do volné krajiny

- exponovaná poloha, z dálky viditelný nový horizontální krajinný prvek
- vytvoření (obnova) krajinného prvku (cesta a mez) s protierozní funkcí
- nová vyhlídková turistická trasa v exponované poloze
- ochrana krajinného. rázu

**Z8a + Z8b poz.č.580/1 (2 části), 580/5 (část)**

**plochy bydlení**

- nově založená plocha v exponované, daleko viditelné poloze
- nový okraj zástavby
- ochrana krajinného. rázu

**Z8c + Z8d poz. č. 580/2, části 583/2,66/1 a 66/3 + 579**

**plochy smíšené obytné a rodinná rekreace**

- nově založená plocha, exponovaná, daleko viditelná poloha
- exponovaná poloha, uliční strana veřejného prostranství
- ochrana krajinného rázu

**Z8e – poz. č. 580/1(2 části) a 580/5 (část)**

**bsluž. komunikace, veř. prostranství**

- založení obdoby veřejného prostranství zastavěného území v “podhradí“
- exponovaná poloha , zřízení ploch veřejné zeleně
- ochrana krajinného rázu, odvodnění zpevněných ploch

**Mimo zastavěné území jsou navrženy zastavitelné plochy v rozsahu 3,99 ha  
V zastavěném území jsou navrženy zastavitelné plochy v rozsahu 2,90 ha**

**R 1 - koridor územní rezervy přeložky silnice II/270**

**dotčené pozemky číslo: 108/1, 398/1, 232, 867, 370/6, 370/ 5 a 370/7**

Jihovýchodně, v dostatečném odstupu od zastavěného území, zastavitelných ploch a pastvin, které mají přímou vazbu na stávající jezdecké zázemí ( plocha Z1e ) je navržen koridor územní rezervy pro trasu přeložky silnice II/270.

Současná trasa silnice II/270 prochází středem obytné zástavby a tvoří hlavní veřejný prostor, jehož zatížení tranzitní dopravou se zvyšuje, zvláště nákladová. Z dopravních důvodů, ani z hlediska zatížení dopravním hlukem není odklon silnice zatím nutný.

Územní rezerva pro trasu přeložky silnice II/270 se vymezuje, aby byla územní ochrana její přirozená trasy pojistkou případného řádového posunu obytné kvality sídla.

**3.3. Podmínky ochrany před zatížením hlukem z automobilové dopravy :**

**Hygienický limit hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru v obci Vrchovany je po provedených korekcích 60 dB ve dne a 50 dB v noci.**

Byly provedeny výpočty programem Hluk +, v. 6.22.

Vstupní parametry byly zadány do prostředí programu Hluk + a byla vypočtena vzdálenost izofon od osy krajního pruhu komunikace pro denní a noční dobu.

izofona [dB]	vzdálenost od osy krajního pruhu komunikace [m]
60 (den)	5,8
50 (noc)	- (v komunikaci)



Závěr: Hygienický limit hluku je v okolí silnice II/270 v obci Vrchoviny překračován do vzdálenosti 5,8 m od osy krajního pruhu komunikace.

Vzhledem k šířce uličního prostoru nejsou limity zatížení dopravním hlukem na fasádách stávající zástavby ani na fasádách nových objektů, které nepřekročí stávající stavební čáru překračovány.

### 3. 4. Technická infrastruktura:

Jednotlivé systémy technická infrastruktury ( zdroje a inženýrské sítě ) jsou založeny; navržené změny způsobu využití ploch a vymezené zastavitelné plochy budou na existující systémy připojeny. V případech kapacitní potřeby (TS), nebo technologického dožití (ČOV) se předpokládá posílení, rekonstrukce nebo výměna zařízení (technologie) ve stávajících trasách / plochách.

### 3. 5. Památková ochrana:

V zastavěném území, především v jeho nejstarších částech, je zachována řada staveb, dokladů zdejšího lidového stavitelství, které nezaměnitelně akcentují architektonickou a urbanistickou hodnotu zástavby. Jejich zachování a památková ochrana jsou nezbytné jako jedno z kritérií kvality nové výstavby.

**Památková ochrana se zde vztahuje na nemovité kulturní památky. Ve správním území se nacházejí kulturní památky uvedené v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:**

25827/5-3393 - kaple Nanebevzetí P. Marie, st.p.č.29

31978/5-3394 - hrad Starý Berštejn – p.p. 530/6 (archeologická památka)

33630/5-3397 - venkovský dům č.p.31, st.p.č. 48

26797/5-3398 - venkovský dům č.p. 4, st. p.č. 28

32035/5-3399 - venkovská usedlost č.p. 24, st. p.č. 57 – dům, stodola ,sýpka, kolna

40868/5-3400 - venkovský dům č.p. 3, st. p.č. 30

27771/5-3401 - venkovská usedlost č.p. 30, st. p.č.49/1 – dům, sýpka, ohradní zeď.

U následujících kulturních památek NPÚ ú.o.p. v Liberci na základě výstupu z projektu „Obnova identifikace nemovitých kulturních památek v ČR podal na MK ČR podnět na zrušení jejich památkové ochrany. Do vydání rozhodnutí MK ČR zůstávají památkami.

54629/5-3395 - venkovský dům č.p.40 – zbořen

29013/5-3396 - venkovská usedlost č.p. 41, st. p.č. 33 - sýpka zbořena

- dům znehodnocen bez vědomí státní památkové péče

Je zpracován návrh na prohlášení tzv. Božího hrobu s reliefem Kristova těla z areálu bývalého poutního místa, které se nachází při komunikaci vedoucí z Nového Berštejna do Vrchovan, za kulturní památku.

### Seznam archeologických lokalit:

- Vrchovany – převis Svatá Barbora 2
- Vrchovany – převis Svatá Barbora 1
- Vrchovany – Zřícenina hradu Starý Berštejn
- Vrchovany – Středověké a novověké jádro obce

### 3. 6. Územní systém ekologické stability :

Územní plán přebírá a v detailech upřesňuje vymezení ÚSES z Urbanistické studie ( US 2000 – zpracovala Ing. arch.Jarmila Beranová ).

Generel lokálního ÚSES Maršovice, Chlum, Drchlava, Vrchovany byl zpracován v listopadu 1996 Ing. Evou Burdovou, prom. biol. Část generelu pro katastrální území obce Vrchoviny je převzatá a zpracovaná do US Vrchovany.V roce 2000 byla vypracovaná Ing. Hromkem revize ÚSES. Na základě tohoto podkladu byly do urbanistické studie obce Vrchoviny zahrnuta tato biocentra a tyto biokoridory:

#### Biocentrum místní:

BC 131	Za hradem
BC 132	Berkovský vrch
BC 314	619 A
BC 322	U Černé louže
BC 323	U Doubí

#### Biokoridor regionální:

RBK 131/132	Na Regionálce
RBK 132/133	Horecký důl

#### Biokoridor místní:

BK 314/321	Pod Střeleckým vrchem
BK 314/322	U Černé louže
BK 315/322	Do Vrchovan – Panská, přes pozemky p.č. 661/9, 720/4, 661/ 8 a 661/5 se vymezuje plocha biokoridoru jako veřejně prospěšné opatření nestavebního charakteru.
BK 322/323	Přes les
BK 323/0	název neuveden

### 3. 6. 1. Popis jednotlivých biocenter a biokoridorů:

#### 131

Upřesněný biogeografický význam, Název lokality dle podkladu	Místní, vložené v regionální trase RD 613, „Za hradem“
Řešeno v území dle dokumentace, Původní označení	26-Generel, Burdová, 1996 BC 20
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Ideově převzato z generelu, upřesněno dle LHP, biocentrum existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených Pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemek, louka
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 789 C č
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	OK – B07, DB1, BK1, BŘ1 (z přirozeného zmlazení) ON – B04 SM3, BŘ1, BK1, DB1 3K – BK6, DB3, JD1, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa

#### 132

Upřesněný biogeografický význam, název lokality dle podkladu	Místní, vložené v regionální trase RK 613, „Berkovský vrch“ („Berštejn“)
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel, Burdová, 1996 BC R1
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 46



Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu bez úprav hranic, poníženo z R na M význam, biocentrum existující, funkční
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemek, ostatní plocha
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa- 789 E
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	2K – DB7, BK3, JŘ+, HB+, LP+ 3Z – BK5, DB4, BŘ1, BO+, JŘ+, 3K – BK6, DB3, JD1, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+ 3B – BK6, DB3, HB1, JD+, BŘ+ (z přirozeného zmlazení), LP+, JV+

### 314

Upřesněný biogeografický význam, název lokality dle podkladu	Místní, v systému místního významu, „619 A“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	20 – Generel, Čadílek, Valeš, 1993 – BC 18 26 – Generel, Burdová, 1996 – BC 18
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 41, 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu, upřesněno dle hranic pozemků i LHP, biocentrum existující, funkční
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky, louky, ostatní plochy
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 619 A
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	2C – DB7, BK2, HB1, JV+, BŘ+ (z přiroz.zmlazení) 3A – BK4, LP2, DB1, JV1, JD1, HB1, BŘ+ (z přiroz.zmlazení) JL+ 3U – Js4, BK3, JD2, JV1, SM+, DB+, OL+, HB+, VR+

### 322

Upřesněný biogeografický význam, název lokality dle podkladu	Místní, v systému místního významu, „U Černé louže“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel, Burdová 1996 BC 22
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu, upřesněno dle LHP, biocentrum existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 619 E část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	OK-BO7, DB1, BK1, BŘ1, (z přirozeného zmlazení) 2I-DB7, BK3, BŘ+, JV+, HB+ 3I-BK6, DB3, JD1, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+, JV+

### 323

Upřesněný biogeografický význam, název lokality dle podkladu	Místní, v systému místního významu, „U Doubí“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel, Burdová 1996 BC 21
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu, upřesněno dle LHP, biocentrum existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky

Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 622 A část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	OK – BO7, DB1, BK1, BŘ1 (z přirozeného zmlazení) 3I – BK6, DB3, JD1, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+, JV+

### 131/132

Upřesněný biogeografický význam, název lokality	Regionální – úsek RK 613 „Na Regionálce“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel, Burdová 1996 – BK R1/20
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 46
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu i dle ÚTP, upřesněno dle LHP, biokoridor existující funkční
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 790 D část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	ON – BO4, SM3, BŘ1, BK1, DB1 2K – DB7, BK3, JŘ+, BŘ+ (z přiroz.zmlazení), LP+, HB+

### 132 / 133

Upřesněný biogeografický význam, název lokality	Regionální – úsek RK 613, „Horecký důl“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	20 – Generel, Čadílek, Valeš, 1993 – BK K1 část
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 46
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Zčásti převzato z generelu, zčásti vymezeno dle ÚTP, biokoridor existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky, louky, ostatní plochy
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 620 A část, 789 E část, 790 B část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	OK – BO7, DB1, BK1, BŘ1 (z přirozeného zmlazení) 2K – DB7, BK3, JŘ+, BŘ+ (z přirozeného zmlazení), LP+, HB+

### 314 / 321

Upřesněný biogeografický význam, Název lokality	Místní, „Pod Střeleckým kopcem“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel, Burdová, 1996-BK K 16
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu bez úprav, biokoridor existující, funkční
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 619 B část 622 D část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	ON – BO4, SM3, BŘ1, BK1, DB1, 2D-DB6, BK1, LP1, JV1, HB1, JL+, BŘ+3K-BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB1

**314 / 322**

Upřesněný biogeografický význam, název lokality	Místní, „U Černé louže“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26-Generel, Burdová, 1996-BK B 18/21
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu bez úprav, biokoridor existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 619 C část, D část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	3K – BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB1 3I – BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+, JV1+ 3O-BK4, DB4, JD+, LP1, SM+ (z přirozeného zmlazení), HB+, OL1

**315 / 322**

Upřesněný biogeografický význam, název lokality	Místní, „Do Vrchovan“, „Panská“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel. Burdová, 1996-BK 14/21, BK 21/R1
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 41,45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu bez úprav, zčásti biokoridor existující, funkční částečně, zčásti chybějící, nefunkční, nutný k vymezení a realizaci (ponechaný dle požadavku RŽP OkÚ, jako součást uvažovaných protierozních opatření)
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky, ostatní plochy, louky, orná půda
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 618 B část, D část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	2K – DB7, BK3, JŘ+, BŘ+ (z přirozeného zmlazení), LP+, HB+ 2S-DB6, BK3, HB1, JV+, BŘ+, JL+ 3I – BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+, JV1+ 3S – BK6, DB3, HB1, BŘ+ (z přirozeného zmlazení), LP+, JV+ 3A – BK4, LP2, DB1, JV1, JD+, HB1, BŘ+ (z přiroz. zmlazení) JL1 3O – BK4, DB4, JD+, LP1, SM+ (z přirozeného zmlazení), HB+, OL1

**322 / 323**

Upřesněný biogeografický význam, název lokality	Místní „Přes les“
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	26 – Generel, Burdová, 1996 – BK 21/22
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Převzato z generelu, upřesněno dle LHP, biokoridor existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky, ostatní plochy

Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR. I.s. Česká Lípa – 618 B část 619 F část 622 A část
Doporučený rámcový obnovní cíl	OZ – BO8, BŘ1, DB1, JŘ+ OK – BO7, DB1, BK1, BŘ1, (z přiroz.zmlazení) 2B 3K - BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB1 3I – BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+, JV1+ 3S – BK6, DB3, HB1, BŘ+, (z přiroz.zmlazení), LP+, JV+

323 / 0

Upřesněný biogeografický význam, název lokality	Místní, neuvedeno
Řešeno v území dle dokumentace, původní označení	20 – Generel, Čadílek, Valeš, 1993 - neřešeno
Mapový list LHP	LČR, I.s. Česká Lípa - 45
Způsob vymezení, funkčnost prvku	Zčásti převzato z generelu, zčásti nově vymezeno z důvodu propojenosti na sousedící území CHKO Kokořínsko, biokoridor existující, funkční částečně
Současný charakter dotčených pozemků (bez konfrontace s EN)	Lesní pozemky
Identifikace segmentu dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 621 B část, C část, D část
Doporučený rámcový obnovní cíl dle SLT	OK – BO7, DB1, BK1, BŘ1 (z přiroz.zmlazení) ON – BO4, SM3, BŘ1, BK1, DB1 2I – DB7, BK3, BŘ+, JV+, HB+ 2S – DB6, BK3, HB1, JV+, BŘ+, JL+ 3I – BK6, DB3, JD+, BO+, BŘ+, JŘ+, HB+, JV1+ 3O – BK4, DB4, JD+, LP1, SM+ (z přirozeného zmlazení), HB+, OL1

## H) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ve schváleném zadání ÚP Vrchovany nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj ani vlivů územního plánu na životní prostředí. Předpokládané vlivy navrhovaných řešení v území a navrhovaných změny využití území na hlavní složky životního prostředí - **půdu** (ZPF a PPFL), **vodu** a **ovzduší**

- **Na půdu** ( ZPF a PPLF) : Dotčené plochy ZPF vykazují I., II. a V. třídu ochrany. Z toho I. a II. stupeň ochrany je se vztahuje na cca 1/3 ploch. Plochy navržené k zastavění (zastavitelné plochy) se nacházejí cca z 1/4 v zastavěném a další doplňují nespojitě části zastavěného území. Protože se jedná převážně o plochy pro výstavbu rodinných domů, je index zastavění max. 20 % ( IZP = 0, 20). PPFL nejsou návrhem ÚP dotčeny; pouze koridor územní rezervy přeložky II/270 protíná marginální lesní remízky.
- **Na vodu:** všechny zastavitelné plochy jsou připojitelné na založený systém splaškové kanalizace.
- **Na ovzduší:** stávající kvalita ovzduší není navrženým řešením ÚP výrazněji ovlivněna

Urbanistická koncepce územního rozvoje přispěje ke zhodnocení celkové obytné a rekreační kvality řešeného území.

Vymezením prvků ÚSES – doplněním chybějících úseků biokoridorů a doplněním přírodní doprovodné zeleně ve volné krajině se zhodnotí krajinný ráz a zajistí udržitelný rozvoj zemědělsky využívaných částí území.

## I) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Zadání ÚP Vrchovany požaduje řešit zastavitelné plochy v 8 lokalitách ( viz příl. č. 7).

Na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF a PUPFL a podle požadavků OÚ Vrchovany byly některé části návrhu upraveny, což se promítlo do upraveného vyhodnocení. Z návrhového období byla vypuštěna lokalita č. 7 (Z 7), protože se nepodařila dohoda vlastníků. Kromě toho byly z návrhové části vypuštěny lokality Z 9 a Z 10 výhybny na místní komunikaci, jako neopodstatněné.

### 1. Souhrnná bilance záborů ZPF:

Celkový zábor ZPF v k.ú. Vrchovany ..... 6, 07 ha

- mimo zastavěné území 4, 29 ha
- v zastavěném území 1, 78 ha
- 
- z toho je ZPF I. a II. třídy ochrany 2, 13 ha

### 2. Tabulka přehledu ploch záborů ZPF a PUPFL:

Lokalita plocha změny	Dotčené pozemky p.č.	BPEJ / třída ochrany	Kultura	Výměra v m <sup>2</sup>			Způsob využití
				návrh vně	rezerva uvnitř	zast.úz.	
Z1			orná+louka		11 761	0	
Z1a	436 / 1	51400 / I	orná	-	244		komunikace
Z1d	436 / 1	51400 / I	orná				bydlení
	436 / 2	51400 / I	louka	-	5 971		bydlení
Z1e	471 / 1	51400 / I	louka	-	5 051		chov koní
Z2			louka	6 672	-	0	bydlení
	136 / 2	53151 / V	louka	2 339	-		
	136 / 3	53151 / V	louka	2 446	-		
	136 / 4	53151 / V	louka	1 887	-		
Z3	103	53151 / V	sad	3 518	-	0	bydlení
Z4a				5 770	-	0	bydlení
	421 / 1	53111 / V	louka	645	-		
	421 / 2	53111 / V	louka	540	-		
	416 / 2	53111 / V	louka	1 918	-		
	416 / 3	53111 / V	sad	899	-		
	416 / 4	51400 / I	sad	1 768	-		
Z5				5 520	-	0	bydlení
	105 / 2	53111 / V	orná	1 484	-		
	105 / 4	53111 / V	orná	1 906	-		

	105 / 6	53111 / V	orná	2 130	-		
Z6	105 / 1	53111 / V	orná	9 555	-	0	bydlení
Z7			orná	936	-	0	polní cesta
	580 / 1	51410 / II	orná	633	-		
	580 / 1	51410 / II	orná	303	-		
Z8a+8b			orná	10 940	-	0	bydlení
	580 / 1	51110 / I	orná	1 913	-		
	580 / 5	51110 / I	orná	5 004	-		
	580 / 1	51110 / I	orná	4 023	-		
Z8c+8d					6 500		bydlení
	580 / 2	51110 / I	orná		1 553		
	583 / 2	51110 / I	orná	-	1 202		
	66 / 1	51110 / I	orná	-	1 138		
	66 / 3	51110 / I	orná	-	502		
	579	51110 / I	louka	-	2 105		
		<b>Celkem :</b>		<b>42 911</b>	<b>17 766</b>	<b>60 677</b>	
						<b>6, 07ha</b>	
		<b>I.tř.</b>		<b>18 2621</b>	<b>10 940</b>	<b>20 201</b>	
						<b>2,02 ha</b>	
		<b>II. tř.</b>		<b>938</b>	<b>0</b>	<b>938</b>	
						<b>0, 1 ha</b>	

3. Tabulka přehledu ploch záborů ZPF a PPFL koridoru územní rezervy pro přeložku silnice II/270:

Lokalita plocha změny	Dotčené pozemky p.č.	BPEJ / třída ochrany	Kultura	Výměra v m <sup>2</sup>		Způsob využití
				návrh vně /	rezerva uvnitř zast.úz.	
R 1			ZPF		7 932	Přeložka II/270
	108 / 1		louka	-	537	
	232		louka	-	3 061	
	867		louka	-	1341	
	370 / 6		louka	-	121	
	370 / 5		louka	-	2 500	
	370 / 7		louka	-	579	
	398 / 1		PUPFL		316	
Celkem záborů ZPF						0, 79 ha
Celkem záborů PPFL						0,03 ha

## **J) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

---

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem panem panem Miroslavem Donátem, v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu Vrchovary a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu. O uplatněných námitkách rozhodlo zastupitelstvo následovně:

**Námitka pana Pavla Studničky**, bytem Vrchovary 35, která se týká nesouhlasu s využitím pozemku p.č. 896 v k.ú. Vrchovary jako účelové cesty veřejné **se zamítá**.

### Odůvodnění:

Pozemek p.č. 896 v k.ú. Vrchovary je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Návrh ÚP Vrchovary vymezil tuto plochu jako plochu obslužné komunikace pro obsluhu území – zajištění přístupu k vymezeným zastavitelným plochám i k pozemkům nezastavěného území. Tato komunikace je navržena jako spojnice s ostatními stávajícími komunikacemi. Podle ustanovení § 7 odst.1 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění: „Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad může na návrh vlastníka účelové komunikace a po projednání s příslušným orgánem Policie České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytné k oprávněným zájmům tohoto vlastníka.“

### **Námitka Ing.arch. Kateřiny Sovinové:**

Žádost o upravení hranice zastavěného území pozemku č. p. 106

**Námitce se vyhovuje** - grafická část územního plánu byla upravena.

## **K) VYHODNOCENÍ STANOVISEK A PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

Nejpozději při veřejném projednání, tj. 18.05.2011 mohl každý uplatnit své připomínky. Žádné připomínky nebyly uplatněny.

## 2. Grafická část odůvodnění

Grafická část odůvodnění územního plánu Vrchovany obsahuje celkem 4 výkresy (výkres č. 5, 5a, 6 a 7) a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

### Přehled výkresů grafické části odůvodnění územního plánu

číslo výkresu	název výkresu	měřítko
5	Koordinační výkres	1: 5 000
5a	Koordinační výkres - výřez	1: 2 880
6	Vyhodnocení záboru ZPF	1: 5 000
7	Výkres širších vztahů	1: 50 000

---

### Poučení:

Proti územnímu plánu Vrchovany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Martin Vorel  
místostarosta obce

Miroslav Donát  
starosta obce

vyvěšeno:

sejmuto:

účinnost: