

ÚZEMNÍ PLÁN TŘEBEŠICE

Textová část

Záznam o účinnosti

Zastupitelstvo obce Třebešice vydalo dne 2010 územní plán Třebešice, č.j., datum nabytí účinnosti 2010.

Jaroslav Růžek
starosta obce Třebešice

ZHOTOVITEL:
ING. ARCH. MARIE HORVÁTHOVÁ
VOLYŇSKÁ 14, 100 00 PRAHA 10
tel.: 603 210 084, e-mail: marie@horvath.cz

ZPRACOVATELÉ:
ING. ARCH. MARIE HORVÁTHOVÁ
ING. PAVEL HOLUBEC

OBJEDNATEL:
OBEC TŘEBEŠICE
257 26 DIVIŠOV

DATUM ZPRACOVÁNÍ:
12/2009
UPRAVENO K VYDÁNÍ:
08/2010

PARÉ ČÍSLO:

Obsah

a)	Vymezení zastavěného území	3
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	7
	Dopravní infrastruktura	
	Technická infrastruktura	
	Občanské vybavení	
	Veřejná prostranství	
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů	9
	Koncepce uspořádání krajiny	
	Územní systém ekologické stability	
	Prostupnost krajiny	
	Protierozní opatření	
	Opatření proti povodním	
	Koncepce rekreačního využívání krajiny	
	Plochy pro dobývání nerostů	
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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	11
	Zastavěné území a zastavěné plochy	
	Podmínky pro využití ploch	
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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	19
	Veřejně prospěšné stavby	
	Veřejně prospěšná opatření	
	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	
h)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	21
i)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	21
j)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9	22
k)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	24
l)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25

Záznam o účinnosti

Zastupitelstvo obce Třebešice vydalo dne 2010 územní plán Třebešice, č.j., datum nabytí účinnosti 2010.

Jaroslav Růžek
starosta obce Třebešice

Obec Třebešice

Č.j.:

V Třebešicích dne 16. srpna 2010

Územní plán Třebešice

Zastupitelstvo obce Třebešice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN TŘEBEŠICE

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Třebešice je vymezeno k 1. 10. 2009. Tvoří je vlastní sídlo Třebešice a plocha bydlení (1 objekt) severně od sídla.

Zastavěné území obce Třebešice je vyznačeno v grafické části dokumentace územního plánu, ve výkresu základního členění území, v hlavním výkresu, ve výkresu veřejně prospěšných staveb a ve výkresu dopravní a technické infrastruktury.

b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce

Územní plán navrhuje Třebešice postupně rozvíjet jako malé sídlo s převážně obytnou funkcí, kde však bude v maximální míře umožněn rozvoj drobného podnikání či práce z domu, tak aby obyvatelé nebyli závislí pouze na vyjíždce za prací. V praxi je tato koncepce realizována v zachování formy stávající zástavby a využití území obce, a vymežováním nových stavební pozemků pouze na velkých parcelách v návaznosti na současně zastavěné území, které kromě bydlení umožňují též realizaci dalších činností.

Další oblast rozvoje představuje revitalizace a využití potenciálu území. Jde především o nové využití zámeckého areálu, který byl i přes svoji nepopíratelnou kulturní a urbanistickou hodnotu v minulém období zcela zdevastován, a následně dlouhou dobu chátral. Tento areál je navržen jako plocha přestavby a konkrétní využití se odvíjí od záměrů vlastníků. Vyloučeny jsou však takové činnosti, které by zhoršily kvalitu životního a obytného prostředí v obci.

Soustava rybníků, která dotváří významnou přírodní i kulturní charakteristiku obce, je navržena k revitalizaci, stejně jako přilehlé veřejné prostory.

V okolní krajině jsou navrženy plochy pro solární elektrárny na plochách orné půdy. Ačkoliv tato stavba představuje poměrně významný zásah do krajinného rázu a zemědělského půdního fondu, záměr v území nevytváří kolizní situace. Pozemky budou zatravněny, a mohou být spásány; technologické zařízení je lehké demontovatelné a předpokládá se, že pozemky budou vyjmuty pouze dočasně, na dobu 20 let. Na tuto stavbu lze pohlížet též jako na opatření směřující ke snížení globálních civilizačních rizik, plynoucích mj. i z neustále rostoucí potřeby energie. S ohledem na obec Třebešice představuje výstavba solárních elektráren využití potenciálu místních zdrojů (mj. i blízkost napojení na soustavu rozvodů VVN) a pokud bude alespoň část zisku investována v místě, anebo bude alokována jako příjem obce, půjde též o podporu místního rozvoje.

Výše navržené zásahy do území ve svém souhrnu umožňují jak pokračování ve stávajícím využívání území (bydlení, zemědělství, lesnictví, rybníkářství), tak postupnou adaptaci na změny související s modernizací společnosti (přesun pracovních míst z priméru a sekundéru do terciéru, decentralizace řady aktivit), ale též přispět ke snížení civilizačních rizik (klimatická změna, lokalizace klíčových hospodářských aktivit jako je výroba energie).

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Základem této koncepce je identifikace hodnot území, na níž dále staví podrobnější specifikace vhodných opatření, jež berou v úvahu možnosti obce a širší společensko-ekonomické vztahy.

Kulturní hodnoty území spočívají v jedinečnosti utváření sídla, které poskytuje doklad předchozího historického vývoje obce. Koncepce rozvoje kulturních hodnot spočívá zejména v rekonstrukci, údržbě a ochraně kulturních hodnot, které jsou vyznačeny v hlavním a koordinačním výkresu. Na charakter sídla je třeba dbát zejména při umísťování staveb na pozemku, jejich dostavbách a stavebních úpravách. Důraz je třeba klást zejména na hmotové řešení a respekt vůči sousední, historicky vzniklé zástavbě. Také je třeba zachovávat rozmanitost architektonických řešení a vyvarovat se typizované zástavby. Výstavba musí respektovat své okolí i širší územní vztahy.

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot se opírá jednak o realizaci územního systému ekologické stability a zachování krajinně-stabilizujících způsobů využití (lesy, trvalé travní porosty, krajinná zeleň). Dále o doplnění liniové zeleně a koncepční řešení zeleně v sídle (vymezení veřejné zeleně v centru obce, požadavek na vymezení nezastavitelných zahrad či sadů u nové výstavby, revitalizace zámeckého parku), ale též zeleně v okolí navržených fotovoltaických elektráren. Jejich realizace bude mít příznivý vliv na ekologickou stabilitu území, neboť pod samotnými solárními panely budou travní porosty a po obvodu bude založena izolační zeleň, která je doplněna o krajinnou zeleň, jejímž cílem je elektrárny pohledově odstínit.

Územní plán též navrhuje vyhlásit památným stromem dub před zámkem.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánování. Hlavním principem je zachování historické urbanistické struktury sídla, a zvýšení kvality obytného

prostředí.

Sídlo bude rozvíjeno jako souvisle zastavěné území.

Stávající plochy pro bydlení, včetně hospodářských částí a provozů drobné výroby, jsou návrhem územního plánu respektovány. Plocha zemědělského skladu (seník) ve východní části sídla je vymezena v současném funkčním využití, bez možnosti umístění chovu hospodářských zvířat; pásmo hygienické ochrany nebylo stanoveno a nepožaduje se.

Plocha bydlení severně od sídla je stabilizovaná, rozšíření není navrženo.

Stabilizovanou plochou je rovněž část areálu zámku, samostatně umístěná obytná stavba a přilehlá část zámecké zahrady, která je vymezena jako zeleň soukromá.

Ve volné krajině je povoleno umístění pouze takových staveb a zařízení, které jsou v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé funkční plochy.

Územním plánem jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení a plochy pro výrobu a skladování se specifickým využitím (fotovoltaická elektrárna).

Zastavitelné plochy pro bydlení - venkovské jsou vymezené v lokalitách Z1 až Z4; navazují na zastavěné území obce. Rozvoj je směřován na severní a východní okraj sídla. V těchto vymezených plochách jsou zabezpečeny kvalitní územně technické podmínky, dobrá dopravní obslužnost a prostorová návaznost (propojitelnost) s centrem obce – v severní části areál zámku, na východním okraji doplnění lokality, kde je nová výstavba z posledního období.

Předpokladem pro vyváženou urbanistickou kompozici je postupná etapizace výstavby. Větší rozsah zastavitelných ploch pro bydlení umožňuje stanovit dlouhodobou a variabilní koncepci rozvoje obce. Při navržené etapizaci výstavby je rozsah zastavitelných ploch přiměřený velikosti obce s předpokládaným rozvojovým potenciálem.

Nová zástavba bude architekturou srovnatelná s okolní venkovskou zástavbou, výšková hladina je dána převládající výškou zástavby v sídle. Zastavitelné plochy jsou komponovány s ohledem na zachování významných průhledů na hlavní dominanty sídla, zámek a kostel.

Plochy veřejných prostranství v lokalitě Z3 (Z3a, Z3b) budou vymezeny na základě regulačního plánu, se zohledněním místních kompozičních vztahů.

Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování - fotovoltaická elektrárna (VF6) a plochy pro zeleň ochrannou a izolační (ZO).

Lokalita VF6 se nachází jihovýchodně od sídla a je rozdělena na dvě části (VF6a, VF6b). Na základě závěrů zpracované dokumentace "Hodnocení vlivu stavby fotovoltaické elektrárny v Třebešicích na krajinný ráz" (Ing. Jana Zmeškalová, červenec 2009) byla posouzena vhodnost zařazení této plochy do návrhu územního plánu Třebešice, a konstatováno, že umístění a realizace stavby fotovoltaické elektrárny je, za podmínky významného ozelenění areálu a dočasnosti stavby na 20 let, přijatelné a minimálně narušující dochovaný krajinný ráz.

Do návrhu územního plánu jsou zapracovaná opatření k minimalizaci negativního vlivu na krajinný ráz. Plocha fotovoltaické elektrárny je rozdělena do dvou menších celků, podle členitosti terénu a s ohledem na zachování přírodních prvků v území, liniové zeleně, vodoteče a vodní plochy. Navržené plochy ochranné a izolační zeleně pohledově odcloní areál od sídla a budou splňovat podmínku maximálního splynutí areálu s okolní krajinou a snížení vizuálního vlivu na krajinný ráz.

Plochy přestavby (P1) zahrnují areál zámku, který je předmětem památkové ochrany. Návrh územního plánu stanoví podmínky využití území, které zohledňují záměry vlastníků a nejsou v rozporu s ochranou kulturní hodnoty areálu.

Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby:

Zastavitelné plochy pro bydlení:

označení	využití	výměra [ha]	podmínky
Z1	BV	0,86	I. etapa
Z2	BV, ZS	0,85	II. etapa; zachovat křížek
Z3a	BV, ZS, (PV, ZV)	2,34	I. etapa; regulační plán; přeložka el. vedení 22 kV
Z3b	BV, ZS, (PV, ZV)	3,12	II. etapa; regulační plán
Z4 – za hřištěm	BV, ZS, PV, ZV	2,22	I. etapa
Bydlení celkem		9,39	

Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování – fotovoltaická elektrárna:

označení	využití	výměra [ha]	podmínky
Z6a	VF	2,79	liniová zeleň okolo areálu
Z6b	VF	3,96	liniová zeleň okolo areálu
Výroba a skladování celkem		6,74	

Plochy přestavby:

označení	využití	výměra [ha]	podmínky
P1 – areál zámku	SV, (PV, ZV)	0,82	nemovitá kulturní památka – respektovat ochranu kulturních hodnot
Plochy přestavby celkem		0,82	

Pozn.: význam zkratk navrhovaného využití viz. kap. f).

Sídelní zeleň

V návrhu jsou vymezené nezastavitelné plochy, které člení zastavěné území obce, a jsou pro Třebešice charakteristické – plochy sídelní zeleně v nivě potoka a rybníků; mají důležitou retenční funkci a výrazné kompoziční působení. Uchování nezastavitelného území a podílu zeleně je důležité zejména pro severojižní osu - severním směrem navazuje na zámecký park a jižní část bezprostředně souvisí s krajinnou zelení a lokálním biokoridorem v údolní nivě potoka.

Předmětem návrhu je včleňování doprovodné zeleně ke komunikacím, k vodotečím, vytváření koridorů izolační zeleně a zavedení zeleně do prostoru mezi plochy bydlení a plochy pro sportovní hřiště a zemědělskou plochu.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ

Dopravní infrastruktura

Silnice II. a III. třídy

Silnice II/111 je s ohledem na vzrůstající dopravní význam ve vztahu k dálnici D1(exit 41 Šternov) navržena ÚPD vydanou krajem k dílčí přestavbě – rozšíření, na doporučenou kategorii S 9,5. Návrh rozšíření této stávající silnice je převzat do územního plánu Třebešice, vymezen jako veřejně prospěšná stavba (WD1) a vyhodnocen z hlediska důsledků na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Silnice III/11120 je ve své trase stabilizovaná, územní plán nenavrhuje směrové ani šířkové úpravy.

Územní plán nenavrhuje nová napojení místních komunikací na silniční síť.

Místní komunikace

Síť místních komunikací je doplněna o nové úseky pro obsluhu navržených zastavitelných ploch, napojené jsou na stávající místní komunikace, zpravidla v místech sjezdů na pozemky. U nové soustředěné výstavby je nezbytné počítat i s prostorem pro možnost realizace chodníku.

Účelové komunikace

Návrh vymezuje plochy účelových komunikací. Je navržena obnova polní cesty od sídla severním směrem k silnici II/111, v původní stopě dle PK, s doprovodnou linií zelení (jako součást ÚSES - interakční prvek). Stávající polní cesty jsou navrženy k úpravě a doplnění doprovodné zeleně.

Cyklotrasy

Nová cyklotrasa přes Třebešice je navržena jako propojení stávajících tras v okolí obce (č. 0072 Český Sternberk – Divišov – Jemniště a č. 0068 Čerčany – Jemniště), v úseku od Litichovic přes východní hranici obce do sídla Třebešice a dále jižním směrem na Býkovice, a zapojuje tak obec Třebešice do sítě cest turisticky zajímavými místy regionu.

Hromadná doprava

Rozšíření linek hromadné dopravy není uvažováno.

Hluk z dopravy

Zdrojem hluku v území je provoz na silnic II/111, která je vedena ve vzdálenosti 900 m od sídla a nemá dopad na kvalitu životního prostředí v obci.

Silnice III/11120 je ukončena na severním okraji sídla a přenáší pouze cílovou dopravu; intenzita provozu je minimální a nezvyšuje hladinu hluku v obci.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Výstavba vodovodu není uvažovaná, územní plán nenavrhuje centrální zásobování obyvatel pitnou vodou. V obci bude i nadále individuální zásobování, ze studní u jednotlivých nemovitostí.

Vymezené zastavitelné plochy budou využity k zástavbě pouze při prokázání, že vybudováním nových zdrojů nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů, formou zpracovaného hydrogeologického posudku.

V rozvojových lokalitách může být, na základě prověření, posouzena možnost řešení zásobování pitnou vodou ze skupinového vodovodu.

Kanalizace

V obci není v současné době soustavná kanalizace, pouze síť dešťové kanalizace.

Splaškové odpadní vody jsou u jednotlivých nemovitostí odváděny do žump k vyvážení nebo septiků.

Předmětem návrhu územního plánu není kanalizace s čistírnou odpadních vod.

Vzhledem k rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch bydlení se výhledově předpokládá výstavba soustavné kanalizace s následnou čistírnou odpadních vod. Rezervní plocha pro umístění čistírny je vymezena na jižním okraji sídla. Po vybudování obecní kanalizace s čistírnou odpadních vod budou žumpy vyřazeny z provozu.

V plochách pro bydlení bude likvidace dešťových vod řešena vsakem na pozemcích rodinných domů. Při větším rozsahu výstavby je nutné hydrogeologické posouzení reálné možnosti vsaku, a návrh opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

Energetika, spoje

Zásobování elektrickou energií je zajišťováno venkovním vedením o napětí 22 kV a jednou trafostanicí. Rozšíření sítě je navrženo s ohledem na zvýšení odběrů, pro nové zastavitelné plochy.

Územní plán řeší rámcově napojení navrhované fotovoltaické elektrárny na soustavu rozvodů VVN umístěním elektrické stanice a rozvodny. Konkrétní řešení napojení a způsobu zásobování obce elektrickou energií z tohoto zdroje bude navrženo v podrobné dokumentaci.

Plynofikace obce není uvažována.

Místní telekomunikační síť je provedena kabelovým rozvodem do účastnických rozvaděčů a bude rozšířena do nových zastavitelných ploch.

Nakládání s odpady

V obci je zaveden systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů, a odvoz na skládku mimo území obce. Tato koncepce se návrhem územního plánu nemění.

Sběrný dvůr pro deponování recyklátů není navrhován.

Nakládání s bioodpadem z domácností je řešeno individuálně, kompostováním.

Občanské vybavení

Stávající občanské vybavení je územním plánem respektováno. Žádné další návrhy veřejného občanského vybavení nejsou požadovány, samostatné plochy pro občanskou vybavenost nejsou vymezeny.

Nová zařízení občanské vybavenosti budou umístěna v areálu zámku, po rekonstrukci (plocha přestavby P1). Navržené je využití pro kulturní zařízení, stravovací a ubytovací služby a služby pro sportovní a turistické aktivity, a další činnosti. Obnova nemovité kulturní památky a celková kultivace okolí bude významným přínosem pro obec.

Další jednotlivá zařízení občanské vybavenosti budou umístěna v rámci ploch bydlení.

Veřejná prostranství

Návrh vymezuje všechny plochy místních komunikací, nezastavěné plochy a části ploch občanského vybavení, souvisejících s veřejným prostorem, jako plochy veřejných prostranství. Nově vymezené plochy veřejných prostranství zahrnují plochy místních komunikací.

e) **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROTNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBYVÁNÍ NEROSTŮ**

Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrana priorit a potenciálů využití územních oblastí. Návrh respektuje zásady „Umluvy o krajině“ vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovením podmínek pro změny v jejich využití.

Krajinné typy jsou členěny do funkčních ploch, podmínky jejich využití jsou popsány v následující kapitole.

Územní systém ekologické stability

Vymezení ploch pro ÚSES

Pro návrh lokálního územního systému ekologické stability v řešeném území je závazné vymezení regionálního ÚSES dle ÚPD vydané krajem (ÚP VÚC okresu Benešov).

Do správního území obce Třebešice zasahuje regionální biocentrum RBC 943 Nad Hůrkou, v lesním komplexu severozápadně od obce.

Návrh územního plánu vymezuje plochy lokálního ÚSES, pro které stanoví regulativy funkčního využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

REGIONÁLNÍ ÚSES

REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

943 POD HŮROU

biocentrum je funkční;

výměra v k.ú. Třebešice 25,0 ha;

kultura: les, louka;

návrh opatření: na lesní půdě po těžbě zalesňovat původní dřevinnou skladbou (kyselá dubová jedlina, dubová bučina), s důrazem na výchovu listnatých dřevin; v navazujících okrajích lesních porostů podporovat tvorbu pláště z dřevin přirozeného druhového složení (dub, buk, olše, jasan); louky kosit po odkvětu vysokých trav;

cílový stav: plocha biocentra představuje klasický terén pro úspěšnou přeměnu smrkových porostů na smíšené lesní porosty;

cílová společenstva: lesní, luční;

cílová výměra: 103,2 ha celkem, z toho v k.ú. Třebešice 25,0 ha.

LOKÁLNÍ ÚSES

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

LBC 24, Na podhoří

biocentrum je převážně funkční;

výměra: 1,0 ha;

kultura: vodní tok, rybník využívaný k chovu ryb, louka;

návrh opatření: v ploše biocentra ponechat vodnímu toku přirozenou schopnost vytvářet koryto; vodní plocha a niva jsou vhodné pro revitalizační programy. Neomezovat vegetační doprovod vodního toku a rybníka, nedoplňovat druhovou skladbu. Luční porosty pravidelně sekat, nehnojit průmyslovými hnojivy, nedoplňovat druhovou skladbu dosemem kulturních druhů;

cílový stav: extenzivní louka, přirozené koryto vodoteče a přírodní vodní nádrž – rybník s břehovými porosty; vytvořit pozvolný přechod do přirozených stromových formací a do nízkých travních porostů;

cílová výměra 3,1 ha;

cílová společenstva: společenstva stojatých vod.

LOKÁLNÍ BIOKORIDORY

LBK 7/24, Okolo kapličky

biokoridor je z větší části funkční, v části na orné půdě navržen k založení, propojuje RBC 943 a LBC 24;

výměra: minimální šířka 20 m, délka 1 250 m;

kultura: orná půda, louka, vodní tok s neupraveným korytem;

návrh opatření: v trase biokoridoru, ve vymezené šířce ponechat vodnímu toku přirozenou schopnost vytvářet koryto; louky kosit po odkvětu vysokých trav;

cílový stav: extenzivní louky, přirozené koryto vodoteče s břehovými porosty;

cílová výměra 2,5 ha;

cílová společenstva: luční a tekoucích vod.

LBK 24/ , Na podhoří

biokoridor je funkční, propojuje LBC 24 a dále mimo území obce jihovýchodním směrem (navazuje na LBK údolí Býkovického potoka - RBK 1325 Chotýšanka);

výměra: minimální šířka 20 m, délka 650 m;

kultura: vodní tok, louka;

návrh opatření: v trase biokoridoru, ve vymezené šířce ponechat vodnímu toku přirozenou schopnost vytvářet koryto; louky kosit po odkvětu vysokých trav, podél potoka ponechat pás samovolnému vývoji;

cílová výměra 1,3 ha;

cílový stav: extenzivní louky, přirozené koryto vodoteče s břehovými porosty.

Pro plochy začleněné do návrhu ÚSES (biocentra a biokoridorů), platí tyto zásady:

- přípustné jsou výsadby porostů geograficky původních dřevin
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin k posílení funkčnosti ÚSES
- přípustné jsou pouze liniové stavby a zařízení technické infrastruktury
- nepřípustné jsou činnosti a způsoby využití, které by vedly k narušení ekologicko-stabilizační funkce území a přirozených stanovištních podmínek (např. zintenzivnění hospodaření, změna kultury trvalých travních porostů na ornou půdu, zásahy do přirozeného vodního režimu, ukládání odpadů a navážek, a pod.)
- výsadbu v místech kontaktů s technickou infrastrukturou je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí
- výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s oprávněnými požadavky správce toku.

Grafické vymezení prvků ÚSES je zakresleno v hlavním výkresu územního plánu.

Prostupnost krajiny

Systém cestní sítě je navržen k obnově v trasách původních cest, podle mapy pozemkového katastru.

Prostupnost krajiny ve formě pěších cest a cyklostezek může být také realizována na smíšených plochách nezastavěného území. Návrh nespécifikuje přesné trasování; regulativy umožňují trasovat cesty téměř kdekoli v krajině, a je tak umožněna variabilita při konkrétním vymezení.

Protierozní opatření

Proti eroznímu působení vody se navrhuje v maximální míře zatravnění exponovaných pozemků. Podél vodních toků jsou navrženy plochy smíšené nezastavěného území s prvky krajinné zeleně. Na zemědělsky obhospodařovaných plochách se doporučuje upřednostňovat druhy odolné vodní erozi.

Opatření proti povodním

V území není stanoveno záplavové území. Sídlu leží v pramenné oblasti drobných vodotečí a není ohrožováno záplavami.

Opatřením pro zvýšení retence území je navržena revitalizace vodních toků a rybníků.

V rámci navrhovaného řešení je nutné v blízkosti vodních toků a ploch zachovat co největší podíl nezpevněných ploch, a odvodnění území navrhovat tak aby se výrazně neměnily odtokové poměry v území. Podél vodních toků je zachován volně přístupný zatravněný pruh v minimální šířce 6 m od břehové čáry, z důvodů údržby a čištění.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění území. Přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami umožňuje cestní síť stávajících i navrhovaných účelových veřejných komunikací (pěší cesty, cyklotrasy).

Plochy pro dobývání nerostů

Návrh nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

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, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČ. ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Zastavěné území a zastavitelné plochy

V grafické části dokumentace, v hlavním výkrese, vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy) s určením převažujícího účelu využití. K nim jsou v textové části přiřazeny příslušné regulativy, které vymezují hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití a podmíněně přípustné využití, se stanovením podmínek. V grafické části jsou plochy s rozdílným způsobem využití označeny plošně (barevnou plochou nebo rastrem, podle legendy) a indexem. Tato označení jsou rovnocenná a závazná.

Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny hranicí, kterou je nutné brát směřně, neboť podrobnost zpracování územního plánu odpovídá měřítku použitého mapového podkladu. Tyto hranice je možné přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější

dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí), při zachování koncepce dané územním plánem.

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které neodpovídají vymezenému členění ploch, nelze na tomto území umístit nebo povolit. Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

Celé území Třebešic je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto plochy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny. V podrobnějším členění ploch se vychází z metodiky MINIS ("Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS"), verze 2.1 z června 2009; zpracovatelé Poláček, Beneš, Poláčková.

Podmínky využití ploch jsou doplněny o jeden regulativ překryvných funkcí.

Podmínky pro využití ploch

Plochy bydlení

BV - bydlení - venkovské

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou

přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- odstavná stání pro osobní automobily
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území

podmíněně přípustné využití:

zařízení lokálního významu

- maloobchodní služby
- drobná řemeslná výroba a služby
- zařízení předškolní péče
- sportovní a relaxační zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnost nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nové stavby pro rodinnou rekreaci

podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, případně 2 nadzemní podlaží
- minimální velikost pozemku u nové zástavby je 800 m²; tato výměra bude dodržena i při dělení existujících pozemků
- maximální míra zastavění pozemku je 25%

- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

Plochy smíšené obytné

SV – plochy smíšené obytné - venkovské

hlavní využití:

- bydlení ve stávajících objektech
- občanská vybavenost - veřejné stravování, ubytování, kulturní zařízení, sportovní zařízení
- podnikatelské aktivity – drobná výroba a služby, obchod

přípustné využití:

- drobná zemědělská výroba, zahradnictví
- veřejná zeleň s prvky drobné architektury (zámecký park)
- zahrady a sady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- odstavné plochy a garáže sloužící potřebám funkčního využití území
- nezbytná související technická infrastruktura

podmínky:

- rekonstrukce objektů a obnova zámeckého parku budou realizovány v souladu s podmínkami památkové ochrany areálu zámku
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku

nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména hluk a exhalace) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- podnikatelské aktivity a provozy nadměrně zhoršující dopravní zátěž v obci

Plochy občanského vybavení

OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura

hlavní využití:

- komerční a nekomerční občanská vybavenost, včetně souvisejících ploch odstavných parkovacích stání
- plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu
- byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, výjimečně ubytování zaměstnanců

Komerční vybaveností se rozumí stavby pro podnikání v oblasti služeb – např. ubytovací a stravovací zařízení.

Nekomerční vybaveností se rozumí stavby pro veřejnost celospolečenského významu – např. obecní úřad, pošta, církevní stavby a zařízení, stavby pro školství, zdravotnictví, předškolní zařízení, požární zbrojnice, dům s pečovatelskou službou, tělovýchovné zařízení

přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem
- dětské hřiště

podmíněně přípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení v kategorii penzion budou povolovány individuálně, po posouzení přípustnosti zatížení okolního území dopravní obsluhou

nepřípustné využití:

- vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

hlavní využití:

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřené sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- technické vybavení

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím

OH – občanské vybavení – hřbitovy

hlavní využití:

- provozování veřejného pohřebiště
- zeleň

podmíněně přípustné využití:

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem
- stavby související s hlavním využitím

nepřípustné využití:

- vše ostatní

Plochy výroby a skladování

VZ – výroba a skladování – zemědělské sklady

hlavní využití:

- provozy zemědělských skladů

přípustné využití:

- technická vybavenost
- dopravní a manipulační plochy

nepřípustné využití:

- chov hospodářských zvířat
- provozy zemědělských služeb s negativními dopady na životní prostředí v území (např. strojní stanice a servis, dopravní služby a pod.)

Podmínky využití území:

Případné umístění nových provozů musí respektovat hygienickou ochranu sousedících obytných ploch.

VF – plochy pro výrobu a skladování – fotovoltaické elektrárny

hlavní využití:

- technologické zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny

přípustné využití:

- trafostanice, sítě technické infrastruktury vztahující se k výrobě
- příslušné komunikace
- odstavná stání
- zeleň

nepřípustné využití:

- zařízení nesloužící hlavní funkci území

podmíněně přípustné využití:

- při zpracování dokumentace před vydáním rozhodnutí investor musí prokázat podlimitnost záměru formou oznámení dotčenému orgánu

podmínky prostorového uspořádání:

- po obvodu bude provedena výsadba zeleně
- oplocení objektu bude provedeno z barevně nekонтastního drátěného pletiva, do výšky 2 m, se spodními oky umožňujícími migraci drobných živočichů

Plochy veřejných prostranství

VP – veřejná prostranství

hlavní využití:

- místní a účelové komunikace
- chodníky
- veřejná zeleň
- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění vedení a zařízení technické infrastruktury
- stavby technického vybavení

podmíněně přípustné využití:

- parkoviště

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti které nesouvisí s hlavním využitím

Plochy sídelní zeleně

ZS - zeleň soukromá a vyhrazená

hlavní využití:

- zahrady a sady, s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně

přípustné využití:

- stavby zahradní architektury, např. altány, bazény a pod.

nepřípustné využití:

- vše ostatní

ZV – zeleň na veřejných prostranstvích

hlavní využití:

- rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru
- veřejná a parková zeleň

přípustné využití:

- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
- pěší nezpevněné pískové cesty
- mobiliář veřejného prostoru
- travnaté přírodní hřiště, dětské hřiště
- vodní plochy a toky
- drobné vodohospodářské úpravy (zdrže, poldry)

podmíněně přípustné využití:

- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění vedení a zařízení technické infrastruktury
- stavby technického vybavení

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a podmíněně přípustným využitím

ZO - zeleň ochranná a izolační

izolační zeleň ve formě střední a vysoké zelené (keře, stromy), druhově bude výběr dřevin odpovídat stanovištním podmínkám;

hlavní využití:

- plochy zeleně plnící izolační a separační funkci, oddělující plochy s rozdílným způsobem využití

přípustné využití:

- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení

nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- zeleň na těchto plochách bude realizována souběžně se zástavbou pozemku
- bude dodržena minimální šířka 10 m, podle grafické části dokumentace

Plochy dopravní a technické infrastruktury

DS - dopravní infrastruktura

hlavní využití:

- pozemky silnic II. a III. třídy, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, mosty apod.)
- místní komunikace
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
- odstavné a parkovací plochy

přípustné využití:

- chodníky, cyklopruhy
- veřejné osvětlení
- krajinná zeleň liniová a doprovodná

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- podél silnic respektovat volný prostor (zelený pás) s možností ukládání inženýrských sítí
- podmínky pro oplocení sousedících pozemků: minimálně 60 cm za vnější hranou silničního příkopového tělesa.

TI – technická infrastruktura

hlavní využití:

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury
- plochy související dopravní infrastruktury

přípustné využití:

- plochy zeleně

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- v případě umístění v návaznosti na obytné území je třeba hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby

Plochy vodní a vodohospodářské

W – plochy vodní a vodohospodářské

hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

přípustné využití:

- doprovodná zeleň
- vodohospodářské stavby a zařízení

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- vodní toky a plochy v krajině budou doplněny doprovodnou zelení
- podél vodních toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je z důvodu údržby a čištění vodotečí nutné zachování alespoň jednostranného volně přístupného (zatravněného) pruhu.

Plochy zemědělské

NZ - plochy zemědělské – orná půda

hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. ohradníky, přístřešky pro dobytek apod.)

- související dopravní a technická infrastruktura (polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň
- změna kultury orné půdy na trvalé travní porosty

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské výroby

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- výsadba liniové zeleně podél cest

Plochy lesní

NL - plochy lesní

hlavní využití:

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkcí lesa
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky
- vodní toky a plochy

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch

Plochy smíšené nezastavěného území

NS – smíšené plochy nezastavitelného území

hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy v nichž obecně nelze jednoznačně oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability a související přírodně cenné pozemky (interakční prvky)
- stavby přímo související s územním systémem ekologické stability
- stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví a pod.
- zemědělské a lesní meliorace
- drobné vodní plochy, mokřady, stavby na vodních tocích

- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji
- účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- ochraná a izolační zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura (polní cesty, závlahy, odvodnění apod.)

nepřípustné využití:

- činnosti které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch

Regulativ překryvných funkcí

Plochy ÚSES

veškeré záměry v těchto vymezených plochách jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody

hlavní využití:

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- dlouhodobá ekologická stabilita

přípustné využití:

- ochrana přírody a krajiny
- revitalizace vodních toků

podmíněně přípustné využití:

- plochy biocenter: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- plochy biokoridorů: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory
- dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

nepřípustné využití:

- ostatní způsoby využití

<p>g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRAVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT</p>
--

V územním plánu Třebešice jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby převážně koridory pro stavby dopravní; za veřejně prospěšná opatření se považují úseky územního systému ekologické stability určené k založení. Přehledný zákres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 3 grafické části dokumentace.

K upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření může dojít na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (projektová dokumentace k ÚR, resp. SP). V rámci tohoto podrobnějšího stupně dokumentace bude detailněji specifikována také nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními.

V územním plánu Třebešice jsou navrhovány následující plochy, potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření:

Veřejně prospěšné stavby

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

VYBRANÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

dopravní infrastruktura			
označení	využití	poznámka k využití	dotčené pozemky k.ú. Třebešice
WD1	DS	úprava silnice II/111 (rozšíření) dle ÚP VÚC okresu Benešov subjekt uplatňující předkupní právo: Středočeský kraj	182, 183, 205, 489/4, 537/1, 544, 554, 555, 557, 563, 607/1

Veřejně prospěšná opatření

VYBRANÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

založení územního systému ekologické stability			
označení	využití	poznámka k využití	dotčené pozemky k.ú. Třebešice
WU1	LBK 7/24	lokální biokoridor subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	205, 224/1, 259/1, 478, 498, 499, 507/1, 507/2, 1145/1, 1146, 1167/1, 1167/2
WU2	LBC 24	lokální biocentrum subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	224/1, 249, 257, 260/2, 1167/1
WU3	LBK 24/	lokální biokoridor subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	16, 270/1, 293, 297
zvyšování retenční schopnosti území – revitalizace rybníků			
WR1	W	rybník Dolní Roháček funkce retenční a estetická vlastník: Obec Třebešice	418/1
WR2	W	rybník Horní Roháček funkce retenční a estetická vlastník: Obec Třebešice	426
WR3	W	rybník u zámku	394/1

WR4	W	Rybník Dolní Sádka, v areálu zámku funkce retenční a krajínovorná subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	459/1
WR5	W	Rybník Horní Sádka, v areálu zámku funkce retenční a krajínovorná subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	459/2

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kap. f).

VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Nejsou vymezeny.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

VYBRANÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

veřejná prostranství			
označení	využití	poznámka k využití	dotčené pozemky k.ú. Třebešice
PP1	PV	veřejné prostranství, lokalita Z4 subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	352/1, 352/31, 352/32, 409/5
PP2	polní cesta	obnova polní cesty subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Třebešice	205

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kap. f).

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO PORÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ PORIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou vymezeny

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULACNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULACNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PŘÍLOHY Č. 9

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití v zastavitelných plochách Z3a, Z3b je pořízení a vydání regulačního plánu.

ZADÁNÍ REGULACNÍHO PLÁNU:

1. vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno návrhem územního plánu Třebešice jako zastavitelná plocha Z3 (rozdělená do dvou etap realizace, Z3a v I. etapě, Z3b ve II. etapě výstavby).

Nachází se na severovýchodním okraji sídla a celou západní hranicí přiléhá k zastavěnému území. Jedná se dle KN o pozemky parc. č. 609/3, 391/1, 391/2, 607/6 a část pozemku 607/1. Celková rozloha řešeného území je 5,46 ha.

Součástí řešení budou nezbytné plochy a trasy dopravního a technického vybavení mimo vymezené hranice, z důvodů návaznosti širších vztahů.

2. podmínky pro vymezení a využití pozemků

Regulační plán vymezí plochy pro bydlení – venkovské, plochy pro občanskou vybavenost, plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení.

Pozemky budou vymezeny pro využití:

- bydlení – venkovské (BV)
- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- veřejná prostranství (PV)
- dopravní infrastruktura (DS)
- technická infrastruktura (TI)
- zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

Regulativy využití pozemků budou v souladu s územním plánem; v území není přípustné umístění staveb a provozů, které by mohly být zdrojem hluku, a jiných činností s negativními dopady na životní prostředí.

3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání

Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, výška staveb a procentní podíl zastavění pozemku, jsou stanoveny v územním plánu Třebešice. Regulační plán určí regulační stavební čáry, zastavitelné části pozemků, příp. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti, polohy staveb a architektonické detaily.

Regulační plán bude řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.

4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a hodnoty prostředí obce ve všech souvislostech. Struktura a prostorové uspořádání nové zástavby bude regulačním plánem navrženo s respektem k venkovskému charakteru stávající zástavby obce. Navrhované stavební pozemky se nacházejí v exponovaném místě při příjezdu do obce.

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách), je součástí návrhu územního plánu Třebešice.

Ochrana ovzduší: regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

Podmínky využití ploch stanovené pro řešené území neumožňují zhoršení kvalitativních hodnot ovzduší.

5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné komunikace, chodníky, parkování na veřejných plochách a zásady vjezdů na pozemky. Nové obslužné komunikace budou navrženy jako průjezdné.

Bude řešena veškerá technická infrastruktura (zásobování pitnou vodou, odvádění odpadních vod, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, způsob likvidace odpadů).

Zásobování pitnou vodou: vymezená zastavitelná plocha bude využita k zástavbě pouze při prokázání, že vybudováním nových zdrojů nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů, formou zpracovaného hydrogeologického posudku, ještě před dělením pozemků. V návrhu regulačního plánu může být, na základě prověření, posouzena možnost řešení zásobování pitnou vodou ze skupinového vodovodu.

Kanalizace: splaškové odpadní vody budou u jednotlivých nemovitostí odváděny do žump k vyvážení. Po vybudování obecní kanalizace s čistírnou odpadních vod budou žumpy vyraženy z provozu.

6. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V návrhu regulačního plánu budou jako veřejně prospěšné stavby vymezeny nové obslužné komunikace, chodníky a veřejná prostranství.

Požadavky na asanace nejsou formulovány, v řešeném území nejsou umístěny stavby.

7. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Z územně analytických podkladů nevyplývají další požadavky nebo omezení pro řešení regulačního plánu.

V území se nevyskytují žádná další omezení, rizikové přírodní jevy, ložiska nerostných surovin, a není stanoveno záplavové území.

8. výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o dělení pozemků, územní rozhodnutí na umístění dopravní a technické infrastruktury.

9. případný požadavek na posuzování vlivů záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Předmětem řešení regulačního plánu je plocha pro bydlení, která navazuje na zastavěné území obce; evropsky významná lokalita ani ptačí oblast nejsou vymezenou plochou dotčeny.

10. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Regulační plán může být vydán na žádost nebo z podnětu zastupitelstva obce. Pokud bude vydán na žádost, žadatel musí předložit doklad, že má ke všem pozemkům v době podání žádosti potřebná práva nebo musí předložit dohodu o parcelaci. Zároveň musí předložit plánovací smlouvu.

Bude-li se jednat o regulační plán z vlastního podnětu zastupitelstva obce, dohoda o parcelaci ani plánovací smlouva se nevyžaduje.

11. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

Regulační plán bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude zpracována v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a bude v ní zejména vymezeno řešené území, stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání všech staveb veřejné infrastruktury a dalších staveb dle přípustných regulativů stanovených územním plánem, pro ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví. Budou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Regulační plán bude zpracován tak, aby nahradil územní rozhodnutí o dělení pozemků, územní rozhodnutí na umístění dopravní a technické infrastruktury. V závěru textové části budou uvedeny údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb a staveb veřejné infrastruktury, napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- výkres pořadí změn v území (etapizaci).

Výkresy budou zpracovány a vydány v měřítku 1 : 1 000 na podkladě katastrální mapy, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací bude zpracován a vydán v měřítku katastrální mapy.

Odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude zpracována podle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- koordinační výkres v měřítku hlavního výkresu,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku katastrální mapy.

Regulační plán bude pro potřeby obce a pořizovatele zpracován v počtu 4 vyhotovení.

k) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu kdykoliv v době platnosti tohoto územního plánu.

V I. etapě jsou realizovatelné tyto plochy: Z1, Z3a, Z4

Pro realizaci zástavby na těchto plochách je nezbytná předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury.

Podmínkou pro využití zastavitelné plochy Z3a je pořízení a vydání regulačního plánu (pro celou lokalitu Z3).

Ve II. etapě jsou realizovatelné tyto plochy: Z2, Z3b

Pro realizaci zástavby na těchto plochách je nezbytné splnění podmínek:

- vyčerpání (zastavění) 50% stavebních pozemků vymezených pro I. etapu výstavby v lokalitě Z3a,
- předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury.

Podmínkou pro využití zastavitelné plochy Z3b je pořízení a vydání regulačního plánu (pro celou lokalitu Z3).

I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Třebešice je vypracována v rozsahu 25 stran textu, včetně titulní strany a obsahu.

Grafická část územního plánu Třebešice obsahuje následující výkresy:

Výkres č. 1: Základní členění území obce, měřítko 1 : 5 000

Výkres č. 2: Hlavní výkres, měřítko 1 : 5 000

Výkres č. 3: Výkres veřejně prospěšných staveb, měřítko 1 : 5 000

Výkres č. 4: Dopravní a technická infrastruktura, měřítko 1 : 5 000