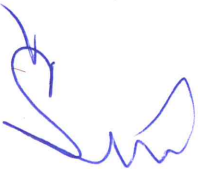
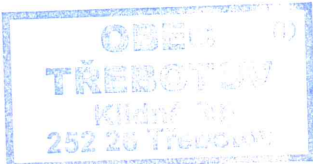

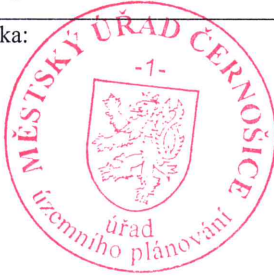


ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBOTOV

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Třebotov
datum schválení	25.8.2016
číslo usnesení	07/10/16
jméno oprávněné osoby	JITKA ŽUROVÁ
podpis 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis 	otisk úředního razítka: 

Obsah:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	3
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	10
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	10
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	10
E. Požadavek na zpracování variant řešení.....	10
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	11

O pořízení nového Územního plánu Třebotov (dále jen „ÚP Třebotov“) rozhodlo zastupitelstvo obce Třebotov dne 21.4.2011. Důvodem pro pořízení nového ÚP Třebotov je ukončení platnosti stávajícího územního plánu sídelního útvaru Třebotov v souladu s ustanovením § 188 stavebního zákona, který ukončuje platnost stávající územně plánovací dokumentace vydané před 1.1.2007 a také nutnost aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Třebotov, zejména stanovením podmíněčnosti dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. Pro území obce byly zpracovány doplňující průzkumy a rozborů.

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru Třebotov schválený v roce 1996 včetně sedmi změn.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Třebotov, které je tvořeno jedním katastrálním územím: Třebotov. Rozloha řešeného území je 688 ha. Obec Třebotov má v současné době 1343 obyvatel (údaj k 1.1.2014).

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

(vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury)

Jedná se o obec s přiměřeným nárůstem počtu obyvatel v hlavní suburbanizační zóně hl.m. Prahy v kvalitním přírodním prostředí (území v CHKO Český kras). Geografická poloha obce Třebotov v blízkosti hl.m.Prahy a přírodní a estetické hodnoty okolní krajiny, vyvolávají trvalý zájem o bydlení v této obci.

Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy a není napojena na kolejovou dopravu, z tohoto důvodu není vhodné vymezování rozsáhlejších zastavitelných ploch.

Předpokládá se zachování stávající koncepce sídla. Cílem dalšího rozvoje území je posílit rezidenční charakter obce vytvořením kvalitních veřejných prostranství, posílením přírodně-rekreačního potenciálu v severní části obce a dále vytvářením pracovních příležitostí v místě (zejména v západní části obce).

Měl by být zachován klidný charakter obce utvářený zástavbou rodinných domů s ohledem na zachování kvalitního přírodního prostředí a těsný kontakt s územím CHKO Český kras. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenou dominantou kostela, tvrze a přírodních prvků v území. Dochovaná urbanistická podoba v původní části obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb. Návrh ÚP by se měl z hlediska sídelní struktury zaměřit na posílení významu centrální části Třebotova a jasně definovat hierarchii veřejných prostranství.

Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání. Návrh ÚP prověří vhodnost navrhovaných zastavitelných ploch všech funkcí, zejména v lokalitách na rozhraní současného urbanizovaného území a volné krajiny. Nepředpokládá se vymezování významnějších nových zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD. Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu / průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu (obtěžování hlukem, emisemi, dopravou, zápachem).

ÚP Třebotov navrhne řešení ploch chat zejména s ohledem na transformaci původních staveb pro rodinnou rekreaci k trvalému bydlení. Cílem je vytvořit územní předpoklady ke kultivaci lokalit chat, zamezit živelným přístavbám, formulovat základní podmínky pro další užívání tohoto území. Potvrzen bude charakter rekreačního zázemí hl. m. Prahy s chatovými oblastmi, které budou ponechány jako rekreační území pokud je nebude možné transformovat na bydlení.

Důraz bude kladen zejména na řešení veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

V obci je nutné rozšíření základní veřejné infrastruktury (zejména zvýšení kapacity ZŠ, výstavba vodovodu a kanalizace v části obce Solopisky), území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rekreace, která by mohla být i zdrojem pracovních příležitostí v obci. Nárůst počtu obyvatel je nutné korigovat (max. 20% za pět let) s ohledem na zachování sociální soudržnosti v obci. Při rozvoji bydlení se zaměřit na využití stávajících zastavěných ploch (např. transformací stávajících staveb pro rodinnou rekreaci) před vymezováním nových zastavitelných ploch, nepodporovat další rozvoj výstavby v blízkosti lesních pozemků.

ÚP Třebotov navrhne a zdůvodní taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Třebotov na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích.

A.1.Požadavky na urbanistickou koncepci

(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch)

A.1.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje (PUR)

Obec Třebotov je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17.května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20.července 2009.

Pro územní plánování vyplývá z důvodu zařazení do OB1 tento úkol - při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Pro území obce Třebotov dále vyplývají z PUR tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Na území obce Třebotov se požadavek týká zejména zachované urbanistické struktury původní centrální části obce.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Na území obce Třebotov bude zejména prověřeno další využití původně zemědělského areálu na západním okraji obce.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

A.1.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011. ZÚR SK nahrazuje Územní plán velkého územního celku Pražský region. Návrh ÚP Třebotov bude respektovat záměry uvedené v ZÚR SK. ZÚR SK potvrzuje zařazení obce Třebotov do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Třebotov:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat na plochy brownfields
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Na návrh řešení ÚP Třebotov se ze ZÚR SK nevztahuje žádný záměr.

A.1.3 upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

(zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů)

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- na území obce jsou lokality izolované zástavby – nenavrhopat další rozšiřování zástavby bez návaznosti na sídlo
- nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
- existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích
- na území obce je větší množství staveb pro rodinnou rekreaci – prověřit možnost změn jejich užívání na stavby užívané k trvalému bydlení se zajištěním odpovídající dopravní a technické infrastruktury

A.1.4 Další požadavky

(například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Rozvoj sídla bude v návrhu ÚP Třebotov v maximální možné míře přizpůsoben hodnotám v území. Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Podmínky využití území budou v ÚP přesně specifikované a jasně formulované. Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu). V návrhu ÚP Třebotov bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou (zejména kanalizaci a vodovod). Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Funkční a prostorové podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití budou navrženy s ohledem na strukturu okolní zástavby a charakter venkovských staveb v regionu. Hlavní požadavky na vymezení ploch a jiné důležité záměry (změny funkčního využití, změny prostorové struktury aj.):

- Vzhledem k tomu, že předcházející ÚPD vymezila dostatek zastavitelných ploch zejména pro bydlení, které dosud nebyly naplněny, tak se nepředpokládá vymezování významnějších nových zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.
- Provéřit řešení centrálního území obce kolem rybníků s ohledem na vytvoření funkčního centra obce.
- Provéřit využití bývalého objektu zemědělské výroby v západní části obce (v současnosti není část objektu využívána a chátrá) pro drobnou nerušící výrobu, zemědělství a služby a navrhnout řešení zejména s ohledem na sousední plochy sloužící k bydlení.
- Provéřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území (zejména upřesnit podmínky výstavby na plochách rodinné rekreace). U staveb pro rodinnou rekreaci těsně navazujících na plochy bydlení prověřit možnost jejich transformace na stavby pro bydlení.
- Stanovit podmínky dalšího vývoje v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci v těsném kontaktu s lesními pozemky. Lesní pozemky malých výměr, které jsou dotčeny stavbami chat a nemají vztah s dalšími lesními komplexy prověřit z hlediska jejich možné změny využití. Naopak rekreační zástavbu na lesních pozemcích, kde je z hlediska ochrany lesa nevhodná změna využití těchto pozemků, regulovat tak, aby nebyl umožněn žádný další rozvoj těchto staveb.
- Navrhnout plochy pro rozšíření hřbitova.
- .
- Vzhledem k stávajícímu zatížení území stavbami pro rodinnou rekreaci, nenavrhopat nové zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.
- Na celém území obce prověřit nepřipustnost umísťovat nové zemědělské, velkovýrobní nebo skladové areály, reklamní zařízení, fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny a výškové stavby – vysílače.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

(zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn)

A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistickou).

Pro území obce Třebotov dále vyplývají z PUR tyto republikové priority:

- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť

ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují zásadu vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích. Prověřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh prověří aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008 (přes území jsou plánovány pouze místní cyklostezky, území není dotčeno žádnou nadregionální trasou).

Na území obce Třebotov je vymezen stávající koridor el. vzdušného vedení velmi vysokého napětí - VVN 110 kV, který bude respektován včetně ochranného pásma.

Na území obce Třebotov nevynezuje ZÚR SK žádnou veřejně prospěšnou stavbu.

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- nedostatek veřejných prostranství - navrhnout nová veřejná prostranství a úpravu stávajících
- některé páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
- nedostatek parkovacích a odstavných stání
- obec nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci v části Solopisky – navrhnout řešení likvidace splaškových vod
- poškozování stávajících turistických cest jízdou na koni - navrhnou koncepci hiposteze
- na území obce je větší množství staveb pro rodinnou rekreaci – prověřit možnost změn jejich užívání na stavby užívané k trvalému bydlení se zajištěním odpovídající dopravní a technické infrastruktury

V návrhu ÚP Třebotov budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

A.2.4 Další požadavky

Dopravní infrastruktura

Centrem obce Třebotov prochází silnice II.třídy č.101, dále silnice III/0059, částí obce Solopisky silnice III/1157. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací. Návrh ÚP prověří a navrhne potřebná dopravní opatření k zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy - zejména průjezd silnice II/101 centrem obce, řešení dopravní obsluhy rozvojových území, dále potřebu rozšíření stávajících komunikací, doplnění chodníků (zejména podél nejfrekventovanějších komunikací v obci). V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi. ÚP prověří obnovu pěších cest zejména ve vazbě na sousední obce.

Hlavní požadavky na dopravní infrastrukturu:

- Pro rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající silniční síť včetně vlivu na hromadnou dopravu. Navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.

- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Provéřit možnost vedení přeložky silnice II/101 severně od obce, vzhledem k tomu, že stávající silnice prochází centrem obce (okolo školy) a tranzitní doprava je více než 50%.
- Provéřit potřebu vymezení odstavných a parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání.
- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody. Budou respektovány požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti, možnost odběru vody z vodotečí a vodních ploch.
- Provéřit a navrhnout řešení silnic II.a III. třídy vč. přilehlých veřejných prostranství v obci zejména s ohledem na bezpečnost cyklo a pěší dopravy.
- Provéřit a navrhnout systém hipostezek s ohledem na využití rekreačního potenciálu území.
- Pro zlepšení prostupnosti krajiny navrhnout doplnění sítě polních cest zejména v lokalitě "Na Farských" – od hřbitova k rybníku Majorák, z lokality "Za Březinou" východně ke Kosoři, z lokality "Březina" směrem do Chotče včetně doprovodné vegetace.

Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (zejména vodovod, splašková kanalizace, způsob likvidace dešťových vod). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresu koncepce technické infrastruktury. Plně budou respektovány nadřazené systémy elektrické energie a dále veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

Hlavní požadavky na technickou infrastrukturu:

- Návrh ÚP Třebotov prověří kapacitní možnosti likvidace odpadních vod v obecní ČOV.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry. Rovněž budou řešeny zdroje požární vody a prověřena plocha pro vodojem.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. V části obce Solopisky a v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci, kde není napojení na ČOV možné, bude možné využít domovních čistíren odpadních vod event. jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.
- U zemědělských provozů bude pro likvidaci odpadů v areálech předepsáno řešení dle platných předpisů a dle daného konkrétního případu.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním, bude prověřena nutnost zařazení akumulace pro využití na zálivku.

Občanské vybavení

Územní plán prověří dostatečnost občanské vybavenosti obce Třebotov, případně navrhne jejich rozšíření s ohledem na bilanci rozvoje bydlení. Předpokládá se rozšíření základní školy v rámci ploch občanského vybavení. Návrh prověří potřebu rozšíření hřbitova, další využití stávajícího zdravotnického zařízení a domova pro seniory.

Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci centrálního území obce.

Na území obce se nachází stávající areál Nemocnice Třebotov. Návrh ÚP Třebotov prověří možnosti dalšího využití tohoto areálu pro poskytování zdravotních a sociálních služeb nadmístního významu.

Bude prověřen požadavek na vymezení ploch pro civilní ochranu, které odpovídají potřebám obce.

Veřejná prostranství

Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Třebotov členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

- Návrh ÚP Třebotov bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství zejména v centrální části sídla, prověří možnosti vytvoření veřejného prostranství v části obce Solopisky.
- Bude prověřen návrh veřejného prostranství – lesoparku v lokalitě Na Šumavě (parc.č. 461/3). Návrh ÚP Třebotov se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně a na zlepšení prostupnosti území zejména pro pěší a cyklistickou dopravu s důrazem na propojení s okolními obcemi.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Na území obce Třebotov bude zejména prověřena možnost vymezení hipo a cyklostezek.

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umístit tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

Přes území obce Třebotov není veden nadregionální ani regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“).

ZUR SK ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny.

Dále jsou v ZUR SK stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Uplatňovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, navrhnout doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Třebotov:

- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

Celé území obce Třebotov je v ZUR SK zařazeno do krajinného typu P05 – krajina přírodní. ZÚR SK ukládá územnímu plánu upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny (viz. Kap. 1 bod (06) odst. d) textové části ZUR SK). A dále upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy (viz. kap. 6 bod (207) ZÚR SK). ZÚR SK pro krajinu přírodní stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování přírodních a krajinářských hodnot
- změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- přístupnost vodních ploch a toků omezena stávajícími stavbami, oplocením - zlepšit přístupnost břehů vodních ploch a toků
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny

- existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích
- poškozování stávajících turistických cest jízdou na koni - navrhnu koncepci hipostezek, popř. rozvoje koňských farem
- nízká průměrná potenciální retence - důsledně řešit likvidaci dešťových vod se zajištěním dostatečné retence (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv, akumulace)
- území ohrožené vodní erozí - navrhnout protierozní opatření velkých rozloh orné půdy extrémní ohrožení vodní erozí

A.3.4 Další požadavky

Při návrhu uspořádání krajiny bude územní plán vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlení krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanoví územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují a navrhne základní podmínky ochrany krajinného rázu. Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným způsobem využití. Uspořádání krajiny bude směřováno k plnohodnotné přírodní krajině. Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude popsána v rámci koncepce uspořádání krajiny.

V ÚP Třebotov budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodní části území (CHKO Český kras, Evropsky významná lokalita a přírodní rezervace Kulivá hora). Bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na vytvoření ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území. Budou formulovány principy pro výsadbu ev. kultivaci rozptýlené zeleně v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem. Návrh ÚP prověří možnosti založení významných skupin vzrostlé zeleně v krajině severně od urbanizovaného území obce.

Budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) ve správním území obce Třebotov v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR SK. Posoudit a odůvodnit potřebu začlenění doprovodné vegetace účelových cest do systému ÚSES jako interakční prvky a specifikovat její prostorové parametry (např. keřové porosty). Návrh ÚP Třebotov prověří a zařadí biocentra vč. interakčních prvků ÚSES a registrovaných významných krajinných prvků (VKP) do ploch přírodních (v případě překryvné funkce lze tyto plochy zařadit do ploch smíšeného nezastavěného území). Bude prověřeno doplnění ÚSES o biokoridor mezi LBC 114 Kulivá hora a LBC 116 Svatá Kateřina (Choteč) a o biocentrum v trase LBK 214d v lokalitě Na Stráži, které bude propojeno s RBC 1410 Velký Háj.

Bude prověřena nutnost vymezení ploch přírodních k ochraně přírodních hodnot, které zahrnou: území 1. a 2. zóny CHKO, území EVL, vymezená biocentra a biotopy zvláště chráněných živočichů nebo rostlin. Plochy přírodní budou vymezeny pro zajištění podmínek pro zachování druhové a genové pestrosti volně žijících organismů. V koncepci uspořádání krajiny bude zejména důsledně řešena severní část území obce (rozsáhlé scelené plochy orné půdy) doplněním rozptýlené nelesní zeleně a sítě polních cest. Ke zvýšení hodnot krajiny prověřit obnovu rozptýlené zeleně v krajině - oboustranné aleje podél silnice II/101 a silnice do Chotče, alespoň jednostranné aleje podél polních cest, izolační zeleň kolem ploch bydlení na SZ a S obce, rozčlenění ploch výsadbou několika skupin zeleně a zasakovacích pásů, založení remízku na rozčlenění plochy (zejména na pozemka parc.č. 300/1 a parc.č. 412).

ÚP Třebotov navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci). Ke snížení erozních jevů na orné půdě a zvýšení retenční schopnosti bude prověřeno navržení zatravnění vybraných ploch orné půdy na svazích o sklonu větším než 8% (zejména v lokalitě jižní část par.č. 208/1, pás kolem zastavěného území "Nad Úvozem", "Na Bambasce", "V pořadí", "Ke Kosoři", "Za Březím").

Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území. Prověřit možnost obnovy bývalých rybníků. Návrh stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m).

Prověřit vyloučení umístění staveb a zařízení v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) s ohledem na stávající charakter území (EVL

Kulivá hora) s cílem zachování hodnotných přírodních území. Ve volné krajině budou navrženy podmínky pro umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury, a to zejména dle možnosti a únosnosti území.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území budou navrženy tak, aby byla zajištěna průchodnost krajiny. Prověřit možnost napojení staveb pro rodinnou rekreaci na kanalizační síť a návrhem omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny.

Upřesnit podmínky existence stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích.

V návrhu územního plánu bude prověřeno vymezení ploch zemědělských a případně bude navrženo jejich členění. Při zpracování ÚP Třebotov nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Návrh ÚP Třebotov prověří vymezení ploch a koridorů územních rezerv pro přeložku silnice II/101, popř. pro další záměr zjištěný v průběhu zpracování návrhu. Z nadřazené dokumentace žádný požadavek nevyplývá.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh ÚP Třebotov prověří a vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Třebotov bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – přeložka silnice II/101 mimo centrum obce, případné úpravy a návrhy místních komunikací, ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravny, čerpací stanice, vodojemy, apod.), to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení ÚP
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami
- Opatření na ochranu archeologického dědictví

Plochy pro asanaci

- Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

V návrhu ÚP Třebotov bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které bude možné uplatnit předkupní právo na základě požadavku obce, kraje nebo státu.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Návrh ÚP Třebotov prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách v území bude podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, zejména v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

E. Požadavek na zpracování variant řešení

S ohledem k omezenému rozsahu problematiky a problémů k řešení se nepožaduje vypracování variant návrhu ÚP Třebotov.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh Územního plánu Třebotov bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh Územního plánu Třebotov bude zpracován pro celé území obce Třebotov (k.ú. Třebotov). Návrh bude koncipován jako cílový stav, nikoliv jako stav a návrh. Ochranné režimy budou součástí podmínek využití území, v plochách s rozdílným způsobem využití nebudou navrhovány překryvné funkce. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

Územní plán Třebotov bude obsahovat návrh a odůvodnění.

Návrh bude obsahovat textovou část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. grafickou část.

Grafická část:

- Výkres základního členění.....1 : 5 000
- Hlavní výkres.....1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5 000
- dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny v samostatném výkresu1 : 5 000
- Výkres koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu 1 : 5 000
- dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)1 : 5 000

Odůvodnění:

- Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:
 - Koordinační výkres.....1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů.....1 : 25 000 – 1 : 50 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Celé území obce Třebotov leží v Chráněné krajinné oblasti Český kras, v jižní části se nachází evropsky významná lokalita Kulivá hora a přírodní rezervace Kulivá hora. Do řešeného území nezasahuje žádná z ptačích oblastí ze soustavy NATURA 2000, není zde národní přírodní rezervace ani národní přírodní památka.

Z rozboru udržitelného rozvoje území UAP vyplynulo, že obec Třebotov má vyvážené území, není nutno posílit hospodářský, sociální ani přírodní pilíř. Vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec stávající platné ÚPD se předpokládá v minimálním rozsahu. Dále bude návrh územního plánu zaměřen zejména na stabilizaci a přiměřený rozvoj veřejné infrastruktury, řešení problémů vyniklých vedením průjezdní komunikace centrem obce a na doplnění území o plochy zeleně.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. a rozhodl, že nebude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí ani posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.