



TŘEBOTOV

ÚZEMNÍ PLÁN – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Zpracovatel: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, autorizovaný architekt (autorizace č. 985)

Spolupráce: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt; Ing. Daniel Franke, Ph. D.

Pořizovatel: Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování

Datum zpracování: prosinec 2022

PARÉ 1

OBSAH:

A	PODKLADY A KONZULTACE	4
B	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	4
B.1	VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
B.2	NEMĚNNÝ SOUČASNÝ STAV	5
B.3	VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU A POLOHY OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI – ODŮVODNĚNÍ ROZVOJE	5
B.3.1	<i>Poloha obce v regionu</i>	6
B.3.2	<i>Zdůvodněný rozvoj obce</i>	6
C	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	6
C.1	PLOCHY BYDLENÍ A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	6
C.2	VÝROBA A SLUŽBY	8
C.3	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
C.3.1	<i>Plochy občanského vybavení</i>	8
C.3.2	<i>Plochy veřejného prostranství</i>	9
C.3.3	<i>Dopravní infrastruktura</i>	9
C.4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	13
C.4.1	<i>Vodovody – zásobování pitnou vodou</i>	13
C.4.2	<i>Odvedení a čištění odpadních vod</i>	14
C.4.3	<i>Dešťová kanalizace</i>	14
C.5	REKREACE	14
C.6	KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	16
C.6.1	<i>Zeleň v sídle</i>	16
C.6.2	<i>Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů, prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice, ochrana krajiny</i>	17
C.6.3	<i>Kategorizace sídel v obci Třebotov z pohledu krajinného rázu</i>	17
C.6.4	<i>Ochrana ploch před vodní a větrnou erozí</i>	19
C.6.5	<i>Ochrana přírody a krajiny</i>	20
C.6.6	<i>ÚSES</i>	21
C.6.7	<i>Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině</i>	22
C.6.7.1	<i>Vymezení potenciální údolní nivy</i>	23
C.6.8	<i>Ochrana zemědělského potenciálu krajiny a lesů</i>	26
D	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	26
D.1	PŮR	26
D.2	ÚPD KRAJE - ZÚR	27
E	NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU V ZÚR	27
E.1	NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ	27
F	VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	27
F.1	VYMEZENÍ PLOCH S ROZLOHOU MENŠÍ NEŽ 2 000 M²	27
F.2	PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	27
F.3	NÁVRH A VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP	31
F.3.1	<i>Hranice potenciální údolní nivy</i>	31
F.3.2	<i>Lokální ÚSES</i>	31
F.3.3	<i>Veřejné zájmy CO a požární ochrany</i>	31
F.4	NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	32
F.4.1	<i>Ochrana hodnot venkovského prostředí</i>	32
F.4.2	<i>Zástavba v nivních půdách, v rozlivovém území a retenčních plochách</i>	33
F.4.3	<i>Oprávnění při správě vodního toku</i>	33

G	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	33
G.1	CHARAKTERISTIKA - VENKOVSKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY OBCE	33
G.2	URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ DOKLADUJÍCÍ HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE	33
G.2.1	Tvrz.....	34
G.2.2	Rychta	35
G.2.3	Kostel Sv. Martina	35
G.2.4	Židovský hřbitov.....	35
G.2.5	Staré mlýny na území Solopisk.....	35
G.2.5.1	A - Pekárkův mlýn (č.p. 41)	36
G.2.5.2	B – Trousílkův mlýn.....	37
G.2.5.3	C - Mejtříkův mlýn (č.p. 1).....	38
G.2.6	Kaple solopisky	38
G.2.7	Rybniční soustava v obci.....	39
G.2.8	Ochrana nezastavěného území	40
H	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	40
I	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	40
J	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	40
J.1	VYHODNOCENÍ PROVĚŘENÍ POŽADAVKŮ OBČANŮ V ETAPĚ NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ.....	40
K	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	44
K.1	VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	44
L	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND	44
L.1	PUPFL	44
L.2	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	44
M	OBSAH DOKUMENTACE, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	45
N	PŘÍLOHA Č.1 PROVĚŘENÍ NOVE VÝSTAVBY V CENTRU OBCE.....	46
O	PŘÍLOHA Č.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ LOKALITY Z11 V NÁVRHU ÚP	49
O.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	49
O.2	SITUAČNÍ ROZBOR	50
O.3	POHLEDY NA LOKALITU POD VSÍ, PANORAMATA.....	50

A PODKLADY A KONZULTACE

- I. Návrh je zpracován nad aktuální digitalizovanou katastrální mapou 10/2021; mapy ČÚZK: geografická mapa a letecký snímek pro stanovení průběhu vodních toků, které nejsou v katastrální mapě
- II. Údolní niva – rozbor DPR Třebotov
- III. Veřejný registr LPIS
- IV. Vydaná ÚR v souladu s platným ÚP
- V. Požadavky obce na nový ÚP podané v rámci zadání
- VI. PÚR ČR 2021
- VII. Aktuální ÚAPo Černošice 2020
- VIII. Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017–2023
- IX. Návrh ZÚR Středočeského kraje schválené 2018
- X. Platná ÚPD obce
- XI. Vodohospodářská mapa
- XII. Silniční mapa, intenzity dopravy
- XIII. Podklady CHKO Český kras, zonace, biodiverzita
- XIV. Atlas sídelního systému ČR
- XV. Preventivní hodnocení území CHKO český kras z hlediska krajinného rázu 2008, AOPK ČR, doc. Ing. arch. Ivan Vorel, CSc., ČKA, IFLA
- XVI. Technickoekonomická studie – zásobování pitnou vodou, odvedení a likvidace odpadních splaškových vod obec Solopisky, 2015 VRV a.s.
- XVII. Projekt vodovodu a kanalizace Solopisky 2017, VRV a.s.
- XVIII. PRVKUK SKÚ pro obec Třebotov r. 1999–2012
- XIX. Projekt vodovodního přivaděče Radotín-Třebotov 2012 vč. technické zprávy, sdružení MAYO
- XX. ÚSK ORP Černošice 2020
- XXI. Územní studie krajiny ORP Černošice (ÚSK), z r. 2019. pořizovatel ÚÚP Černošice.
- XXII. Podklad erozní ohroženosti, zdroj – pořizovatel 2022. podklad vychází z erozivní ohroženosti ze sklonitosti terénu z méně podrobného měřítka, než je katastrální mapa (konkrétně z údajů BPEJ).
- XXIII. Podklad Plán ÚSES CHKO Český kras, zdroj – CHKO ČK 2022. Rozpracovaný podklad, dosud neprojednaný s obcemi.
- XXIV. Údaje o kapacitách ve školských zařízení 2022; zdroj- pořizovatel ÚP.
- XXV. Aktuální letecký snímek ČÚZK 2022. Konkrétně upravena vodní plocha v Solopiskách, která není v KM vymezena parcelou.

Podklady pro zhotovení návrhu ÚP byly využity v období zhotovení ÚP, tj. od r. 2012, kdy byly zhotoveny doplňující průzkumy a rozborů pro zadání.

Průběh toku Švarcavy a bezejmenných přítoků byl vymezen dle katastrální mapy. V místech, kde tok nemá vlastní pozemek v katastrální mapě, byl vymezen tok pomocí ostatních podkladů ČÚZK a terénním průzkumem.

Na základě smlouvy o dílo obce a zhotovitele se obec zavázala poskytovat:

- I. veškeré studie (i rozpracované), generely sítí objednané obcí z období 2009–2012, které mají být podkladem pro ÚP
- II. územní rozhodnutí a významná st. povolení od roku 2009 vč. probíhajících územních řízení anebo záměrů, které mají být podkladem pro řešené území
- III. veškeré nové podklady o vedení inž. sítí v řeš. území, které má obec k dispozici

Zhotovitel nemá odpovědnost zpracovat podklady o kterých nebyl informován a nebyly mu poskytnuty.

B VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

B.1 VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Území obce je předurčené k rozvoji svojí polohou. Splňuje několik předpokladů, důležitých pro rozvoj území:

- Poloha obce je v rozvojové oblasti Prahy
- Bezprostřední vazba obce je na Černošice a Radotín

Nová koncepce ÚP navrhuje doplnění a zpřesnění rozvojových lokalit v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce. Koncepce je založena na využití zastavěného území návrhem podmínek pro využití území v zastavěném území – tedy odlišně od dosavadního způsobu využívání a účelu stávající zástavby v zastavěném území nebo odlišně od dosavadních podmínek a způsobu využití nezastavěného území v ÚPD obce zpracované do r. 2017. Tyto podmínky jsou stanoveny s ohledem na nové požadavky např. právních předpisů, zjištění územně analytických podkladů, zásad územního rozvoje a politiky územního rozvoje; ÚP stabilizuje současný charakter obce¹ a rozvíjí plochy pro bydlení.

- I. Zastavěné území je využito pro zástavbu, zbývají pouze ojedinělé proluky. Z těchto důvodů ÚP prověřil pro rozvoj plochy zastavitelné, které jsou vymezeny ve stávající ÚPD obce.
- II. Pro ÚP nejsou využitelné plochy pro zástavbu:
 - pokud plocha leží prokazatelně v území rozlivu přívalových dešťů, je v ploše s retenční funkcí anebo v potenciální údolní nivě²
 - pokud plocha pro bydlení nebo rodinnou rekreaci leží v odloučené poloze s nedostatečnou dopravní infrastrukturou, která neumožňuje příjezd komunální techniky
- III. Využití zastavěného území je navrženo návrhem podmínek pro využití území v zastavěném území; ÚP stabilizuje současný charakter sídla

B.2 NEMĚNNÝ SOUČASNÝ STAV

(Neměnný) současný stav 10/2021 je vyjádřen v mapovém podkladu (aktuální katastrální mapě) územního plánu, který je patrný v podtisku všech výkresů územního plánu. Neměnný současný stav není navržen; na celém území jsou stanoveny plochy s rozdílným způsobem využití a podmínkami dalšího využívání.

B.3 VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU A POLOHY OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI – ODŮVODNĚNÍ ROZVOJE

Vývoj obyvatel:

Rok sčítání	Počet obyvatel
1869	794
1880	832
1890	855
1900	885
1910	855
1930	1001
1950	1049
1970	910
1980	1029
1991	947
2000	966
2010	1240
2021	1488

počet obyvatel – současný stav (2021)1488
 .. počet obyvatel – navrhovaný počet za dalších 10 let 250
 celkem.....1738

Přírůstek obyvatel za posledních 10 let činil přes 250 obyvatel, což je lehce přes 20% obyvatel obce. Růst se projevil především v plochách zástavby pro trvalé bydlení. Vzhledem k technické infrastruktuře v obci lze předpokládat na dalších 10 let přírůstek kolem 250 obyvatel (předpokládá se, že by nárůst počtu obyvatel pokračoval stejným tempem).

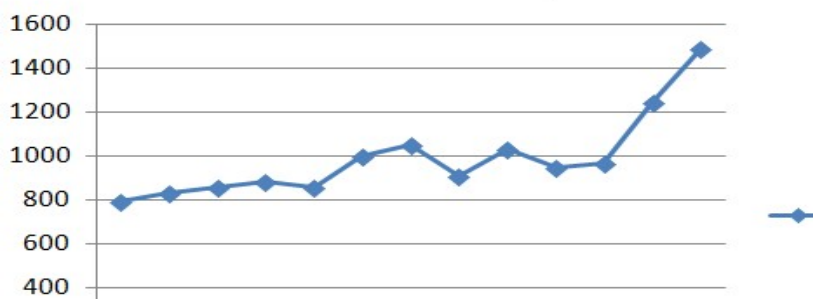
ÚP vymezuje nové plochy pro 60 bytových jednotek, tj. 132 obyvatel (obložnost 2,2). 120 nových obyvatel lze předpokládat přestavbami nebytových prostor (chaty nebo statky).

Růst počtu obyvatel obce Třebotov:

¹ Charakter obce je popsán v příslušné kapitole

² Podklad je doložen v příslušné kapitole

Počet obyvatel



Zdroj: Český statistický úřad

B.3.1 POLOHA OBCE V REGIONU

ÚZEMNÍ ZMĚNY FUNKČNÍCH MĚSTSKÝCH REGIONŮ

Třebotov leží ve funkčním městském regionu.

MÍRA INTEGRACE OBCE DO PRACOVNÍHO MIKROREGIONU

Míra integrace s Prahou je velmi vysoká.

VNITŘNÍ STRUKTURA FUNKČNÍCH MĚSTSKÝCH REGIONŮ

35–100 % ekonomicky aktivních obyvatel dojíždí do funkčního městského regionu za prací.

VÝZNAMNÉ PROUDY PRACOVNÍ DOJÍŽDKY Z OBCÍ – 2010

Míra dojíždky za prací a poloha obce dokládá, že je v místě dobré spojení. Do obce jezdí pravidelná linka autobusu, obcí prochází aglomerační okruh a místo je napojeno na nadřazenou silniční síť

B.3.2 ZDŮVODNĚNÝ ROZVOJ OBCE

V platné ÚPD obce nejsou dosud všechny rozvojové plochy realizovány. Tento přirozený jev v územním plánování byl již prověřován a mnohokrát popsán. Jedná se o míru nabídky zastavitelných ploch, která má vliv na cenu pozemků a je dokladem rozvoje každého regionálního pracovního centra. ÚP proto připravuje plochy na základě nové koncepce (viz kpt. C výrokové části) a v rozsahu, který vychází z požadavku obce a CHKO Český kras a prognózuje potřeby dle stavu technické infrastruktury a polohy obce v pracovním centru Prahy.

C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- I. Z platné ÚPD obce byly převzaty rozvojové plochy bydlení, které ještě nebyly realizovány. Další nové plochy, které jsou navrženy pro bydlení se omezují pouze na přestavby chat a doplnění zástavby v prolukách.
- II. Krajina je navržena k revitalizaci a ochraně – zejména údolí potoka, a k obnově a rozvoji doprovodné zeleně cest z důvodu zvýšení ekologické stability a obnovy krajinného rázu severní části katastrálního území.
- III. V centru obce jsou chráněny a doplněny urbanistické hodnoty původní venkovské zástavby
- IV. Je navržena stabilizace chat za podmínek, které umožní jejich další využívání, neumožní ale další výstavbu nových staveb. Chaty jsou děleny na tři typy – s podmíněným rozvojem a etapizací.

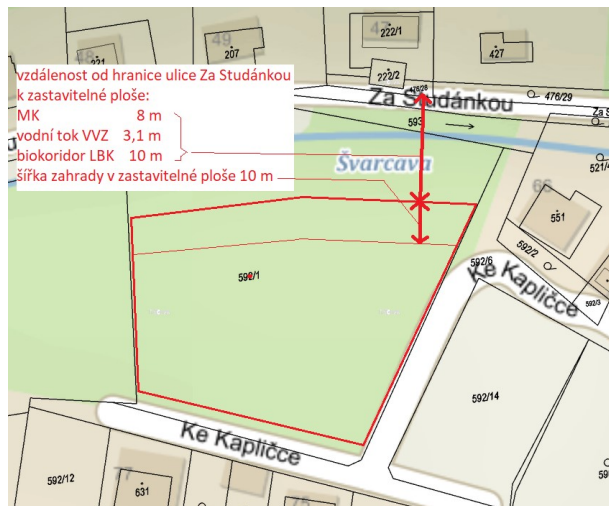
C.1 PLOCHY BYDLENÍ A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Koncepce bydlení je založena na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení navazujících na zastavěné území, nebo uvnitř zastavěného území, kde jsou dosud nezastavěné plochy o velikosti větší než 3 parcely.
- II. Koncepce vychází ze zásady nezahušťovat zástavbu z důvodu zachování současné rozlohy zahrad a z důvodu odpovídající současné veřejné infrastruktury pouze pro současné sídlo.
- III. Plochy bydlení jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále členěny na 6 typů (indexy v Hlavním výkrese jsou B1, B2, B3, B4, B5, B6)

- B1 – nízkopodlažní bydlení: typ rodinné zástavby s novými parcelami³ min. 1000 m², izolované objekty RD s podmínkami využití. Krajinný ráz je chráněn procentem intenzity využití stavebního pozemku 30 % a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter. Celé území obce leží v II. zóně ochrany CHKO.

Lokalita Z11 se nachází částečně v proluce ZÚ, částečně zarovnává ostatní zastavitelné plochy v tomto území. Navazuje na stávající veřejnou infrastrukturu. Lokalita byla prověřena zda neovlivňuje ochranu krajinného rázu; odůvodnění viz příloha č.2.

V Solopiskách je vymezena plocha bydlení po dohodě s obcí a dotčenými orgány vč. přeložení místní komunikace do nové trasy. Vymezení bylo stanoveno v maximálně možné velikosti od ulice Za Studánkou, pro kterou je vymezena nejmenší šířka veřejného prostranství s pozemní komunikací zpřístupňující pozemky RD – 8 m. pro koryto potoka vč. svahů je vymezena min. vzdálenost 3,1 m a pro biokoridor minimální šířka 10 m od hranice vodního toku. Pás zahrad má šířku 10 m.



- B2 – nízkopodlažní bydlení – „Zálesí“: typ rodinné zástavby, kde není umožněno dělit stavební parcely. Lokalita sousedí s funkčním využitím „Les“ a musí zde být dodržena stanovená vzdálenost od lesa. Lokalita je téměř zastavěna. Krajinný ráz je chráněn procentem intenzity využití stavebního pozemku 30 % a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter. Celé území obce leží v II. zóně ochrany CHKO.
- B3 – nízkopodlažní bydlení – „Pod vsí“ : typ rodinné zástavby s parcelami min. 2000 m², izolované objekty RD s podmínkami využití (definice počtu podlaží, typ střechy, ..). Krajinný ráz je chráněn procentem intenzity využití stavebního pozemku 15% a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter. Celé území obce leží v II. zóně ochrany CHKO.
- B4 – nízkopodlažní bydlení – „Svahy pod nemocnicí“: typ rodinné zástavby s novými parcelami min. 800 m², izolované objekty RD s podmínkami využití. Krajinný ráz je chráněn procentem intenzity využití stavebního pozemku 30 % a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter. Celé území obce leží v II. zóně ochrany CHKO.
- B5 – bydlení v bytových domech: typ zástavby bytovými domy s podmínkami využití.

³ V celém odstavci se jedná o nové parcely vzniklé oddělením po vydání ÚP

- B6 – nízkopodlažní bydlení – „v Solopiskách“: typ rodinné zástavby s novými parcelami min. 1000 m², izolované objekty RD s podmínkami využití, které stanovují podmínku rozvoje vybudováním příjezdu ke stavebnímu pozemku bude po veřejné komunikaci, která bude mít dopravní parametry pro příjezd vozidel komunální techniky a integrovaného záchranného systému. Krajinový ráz je chráněn procentem intenzity využití stavebního pozemku 20 % a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter. ~~Celé území obce leží v II. zóny ochrany CHKO.~~
- IV. Z5, Z11 (index ve výkrese základního členění) - Jedná se o lokality navazující na zastavěné území a již dříve vymezenou zastavitelnou plochu Z6, která je již nyní postupně zastavována. Lokalita je napojena na dopravní a technickou infrastrukturu. Pro zachování krajinového rázu byla podél západní hranice zastavitelné plochy Z11 vymezena plocha izolační zeleně, která bude oddělovat zástavbu rodinných domů od otevřené krajiny. Lokalita je vhodná pro rozvoj bydlení, je napojena na veřejnou infrastrukturu, jedná se o klidovou oblast bez provozu silnice II/102 s přírodním prostředím, které zahrady RD mohou jen zlepšit.
 - V. V jižní části zastavitelné plochy Z6 na pozemku parc. č. 159/54 byla vymezena plocha s rozdílným způsobem využití Účelová komunikace (UK) k umožnění volného průchodu do lesa.
 - VI. Nedílnou součástí bydlení jsou zahrady v obytné zóně (index BZ1 a BZ2 v Hlavním výkrese), které jsou navrženy zejména v plochách, kde veřejný zájem nedovoluje další zástavbu (např. plochy zahrad u potoka, plochy ve vzdálenosti 50 m–30 m od lesa apod.)
 - VII. ÚP navrhuje plochy smíšené obytné s indexem SO1, kde je umožněno drobné podnikání, především ve stávajících hospodářských objektech. Z důvodu ochrany charakteru venkovské zástavby je navržena plocha se samostatnými podmínkami, které umožňují podnikání v hospodářských areálech původní venkovské zástavby. Krajinový ráz je chráněn podmínkami prostorového uspořádání zástavby a rozhraním plochy a veřejného prostranství.

C.2 VÝROBA A SLUŽBY

- I. ÚP stabilizuje plochu býv. zemědělské výroby v obci – jde o plochu (s indexem V1 v Hlavním výkrese) zemědělského areálu. Území je využíváno ke skladování a výrobě spojené se zemědělstvím. Je zde umožněno mimo jiné provozovat služby a ubytování zaměstnanců.
- II. V obci je stabilizována plocha pro chov koní a její odpovídající doplňkově funkce – v Hlavním výkrese index SO2 smíšené plochy venkovské zástavby – farma. Plocha je na východě katastrálního území. Nově je vymezena obdobná plocha Z3 zemědělská usedlost na severu území obce pro hospodaření vlastníka vč. možného ubytování, protože místo je odloučená lokalita s malou sociální bezpečností.
- III. Smíšené plochy obytné jsou stabilizovány ve svých stávajících plochách a umožňují využití pro drobnou výrobu a služby. Jsou regulovány podmínkami pro využití, prostorovým uspořádáním, popř. dalšími podmínkami. v Hlavním výkrese index SO1 – smíšené plochy venkovské zástavby).

C.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.3.1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- I. Obec má občanské vybavení – základní škola, mateřská škola, s regionálním významem zdravotnické služby v samostatném areálu. Kulturu a další služby zajišťuje sousedství hlavního města Praha.
- II. Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského vybavení – OV1 občanské vybavení ve veřejném zájmu (obecní úřad, hasičská zbrojnice, kostel, zdravotnické zařízení a školy) a OV2, pod které spadá ostatní občanské vybavení a služby.
- III. ÚP navrhuje v souladu s platnou ÚPD obce vymezení plochy bývalé sokolovny na OV1.
- IV. ÚP navrhuje zkapacitnění stávajících ploch občanského vybavení ve veřejném zájmu zejména pro školu.
- V. Občanské vybavení je navrženo v těchto plochách:
 - Občanské vybavení ve veřejném zájmu (index v Hlavním výkrese OV1)
 - Občanské vybavení (index v Hlavním výkrese OV2)
 - V plochách bydlení – přípustné využití služby a maloobchodní zařízení: Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry občanského vybavení. Případné parkování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách veřejného prostoru.
 - V plochách smíšených obytných, kde jsou využívány hospodářské stavby

ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ – STAV 2022

Mateřská škola Třebotov, Hlavní 252	75 míst
Základní škola Třebotov, Hlavní 190 –	280 míst, současný počet potřebných ú.j. 243
Družina	75 míst

počet obyvatel – současný stav	1488
počet obyvatel – navrhovaný počet	cca 250/ 10roků

Vzhledem k tomu, že je Třebotov spádová a rozvojová obec na hranici hl. m. Prahy, jsou kapacity školských zařízení sledovány a v souladu s rozvojem obce navyšovány. ÚP vymezuje novou plochu pro školská zařízení ve vazbě na stávající areál vč. nové obsluhy novou dopravní cestou (viz územní rezerva).

OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- I. Obec spadáje za občanským vybavením do Prahy, Radotína a Černošic
- II. Základní OV je umožněno v plochách bydlení přípustným využitím území, OV obecně je umožněno přípustným využitím ve smíšených plochách obytných. Pro účely veřejné správy je navržena rozšířená plocha současného obecního úřadu.

C.3.2 PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

- I. Plochy veřejných prostranství jsou dostatečné i pro rozvojovou velikost sídla
- II. Je navrženo rozšíření hřbitova. Hřbitov je na okraji zastavěného území, a tak i etické pásmo 20 m bude splněno.
- III. Centrální prostor je navržen jako veřejný prostor s dostavbou. Vzhledem k významu místa byla dostavba pro prověření vhodnosti umístění bydlení prověřena – viz příloha č.1. Plocha pro rozšíření správní budovy bude prověřena v následném projektu.

C.3.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepci dopravy představuje navržená struktura komunikací:

- propojovací místní komunikace, které zajišťují základní dopravní kostru obce,
- místní komunikace, které doplňují strukturu propojovacích místních komunikací
- další návrhy komunikací popsané níže

SILNICE II. A III. TŘÍDY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- I. Silnice III. třídy jsou stabilizované ve svých trasách a návrh ÚP nepředpokládá jejich změny.
- II. Nejvýznamnější komunikací, která prochází řešeným územím, je silnice II. třídy číslo 101. Intenzita dopravy z celorepublikového sčítání je 2229 vozidel/den, z toho 349 vozidel nákladních. Tato intenzita není velká, silnice však prochází centrem obce, těsně kolem pozemku školy a mateřské školy. Z hlediska provozu není bezpečná pro chodce a zejména školní mládež. Zlepšení bezpečnosti chodců a cyklistů v centru mohou přinést místní úpravy, a hlavně přeložení silnice II/101 mimo obec – jak plánuje územně plánovací dokumentace kraje novou silnicí s obchvaty II/116.
- III. Silnice v zastavěném území jsou navrženy jako „propojovací místní komunikace vč. silnic uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch“ s vlastním regulativem využití území.
- IV. ÚP respektuje při návrhu požadavek na omezení minima nových připojení na silnice.
- V. Ochrana dopravních staveb a souborů na řešeném území – Silniční ochranné pásmo II. a III. třídy je vymezeno dle zákona č. 13/1997 Sb. nad rámec limitů stanovených ÚAPo vzhledem jinému předpisu pro vymezení
- VI. Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech. V případě rekonstrukce, úpravy nebo budování nového úseku, je šířka komunikace pro vozovku, krajnici, doprovodnou zeleň a příkop pro odtok dešťových vod v souladu s návrhem kategorizace silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji, navrhovány v návrhové kategorii S 7,5/60 a 50. Zlepšení šířkových parametrů nebo vymezení cyklistického jednostranného pásu lze dosáhnout v rámci pozemku silnice úpravou odvodnění.

V zadání územního plánu bylo uloženo prověřit možnost severního obchvatu obce, tj. přeložení silnice II/101 mimo zastavěné území, severně od stávající zástavby.

V návrhu ÚP pro společné jednání byla navržena koncepce dopravy, která na základě prověření možností území obsahovala i návrh územní rezervy pro obchvat obce.

Na základě výsledků společného jednání o návrhu územního plánu došlo ke shodě obce, pořizovatele územního plánu i zhotovitele jeho návrhu, že navrhovaný obchvat nebude součástí návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Důvodem bylo zejména:

- velké množství vlastníků pozemků, dotčených navrhovanou územní rezervou pro obchvat obce a tím velmi složitá příprava realizace
- nízká intenzita dopravy na silnici II/101–2229 vozidel/den
- v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje je navržena jiná trasa silnice II/101 (aglomeračního okruhu) mimo obec
- připomínky obyvatel zástavby, podél jejíž severní hranice byla navržena územní rezerva pro obchvat obce

Vypuštění návrhu územní rezervy pro obchvat obce znamenalo změnit návrh koncepce dopravní infrastruktury. Jedná se zejména o nutnost nově navrhnout dopravní zpřístupnění zastavitelných ploch Z3 (plocha OV1) a Z4 (plocha B1) po pozemních komunikacích vyhovujících požadavkům příslušných právních předpisů, např. minimální šíře vozovky 4,5m pro obousměrnou komunikaci (nikoliv šířka pozemku pro komunikaci – ta by musela být ještě širší). Těmto parametrům nevyhovují současné komunikace vedené stávající zástavbou. Jedná se o ulice K Třešňovce, Školní, U Kovárny, U Hřiště a V Zátíší

Zpracovatel návrhu územního plánu proto navrhl pro výstavbu v zastavitelných plochách Z3 a Z4 podmínku, že nejprve budou realizovány nové pozemní komunikace s vyhovujícími parametry dle návrhu ÚP. Tuto podmínku navrhl zpracovatel s ohledem na požadavek stavebního zákona, ust. § 159 odst. 1. S návrhem této podmínky pořizovatel územního plánu, ve shodě s obcí, nesouhlasil.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání proto neobsahuje zpracovatelem návrhu ÚP navrhovanou podmínku pro využití zastavitelných ploch Z3 a Z4, přestože výstavba v zastavitelných plochách Z3 a Z4 a následné užívání nové zástavby v nich bude mít negativní vliv na současné dopravní podmínky ve výše uvedených ulicích. Na základě dopravní analýzy pro návrh ÚP jsou navržena opatření, která by měla následně v průběhu času zlepšit situaci (provoz) na ul. Hlavní, a to snížit dopravu zdrojovou a cílovou, zejména zlepšováním parametrů místních komunikací, které na ul. Hlavní ústí. Doprava tranzitní bude stabilizovaná – viz popis ZUR SK výše.

Pro zlepšení problematiky místní dopravy je nutná odborná studie dopravy, která by navrhla podrobnější opatření stavební, technologická a organizační.

Součástí dopravní koncepce byla i stabilizace stavu funkcí v Kale; tj. odstavování vozidel v Kale mimo silnici důslednou regulací současného stavu pro bydlení a omezením dalšího rozvoje bez podmínky řešení odstavování. Tato koncepce byla ve vyhodnocení návrhu po společném jednání zrušena zavedením smíšeného území na některých plochách bydlení.

Ve vyhodnocení pořizovatele návrhu po společném jednání bylo zrušeno řešení problému nevyhovujících parametrů příjezdové komunikace do celé zástavby Solopisk (kde je navržen rozvoj v části současné zástavby chatami) rozšířením vozovky komunikace Na Hrázi a návrhem rozšíření veřejně prospěšné stavby (příjezdová komunikace má šířku vozovky 2,5 – 4,1 m, což nesplňuje parametry pro obousměrnou vozovku). Tato koncepce pro rozšíření příjezdové komunikace byla ve vyhodnocení návrhu po společném jednání zrušena a nebyl vydán pokyn k jinému řešení tohoto problému.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE A ÚČELOVÉ DOPLŇUJÍCÍ KOMUNIKACE

- I. Dopravní struktura je tvořena místními a účelovými komunikacemi. Tato struktura je základ dopravní koncepce v obci. Na základní síť komunikací navazují dopravní obslužné komunikace v šířkových parametrech potřebných pro místní komunikaci, tj. u nových komunikací min. š. vozovky 5,5 m + min. jednostranný chodník + doprovodná zeleň – pokud to šířkové poměry dovolují.
- II. V zastavitelných plochách a zastavěném území obce je v odůvodněných případech navržena síť místních komunikací nebo účelových komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch. V řadě případů to znamená rozšíření místní komunikace dle konkrétních podmínek na šířkové parametry, které pro obytné zóny požaduje norma a které zajistí příjezd komunální techniky.

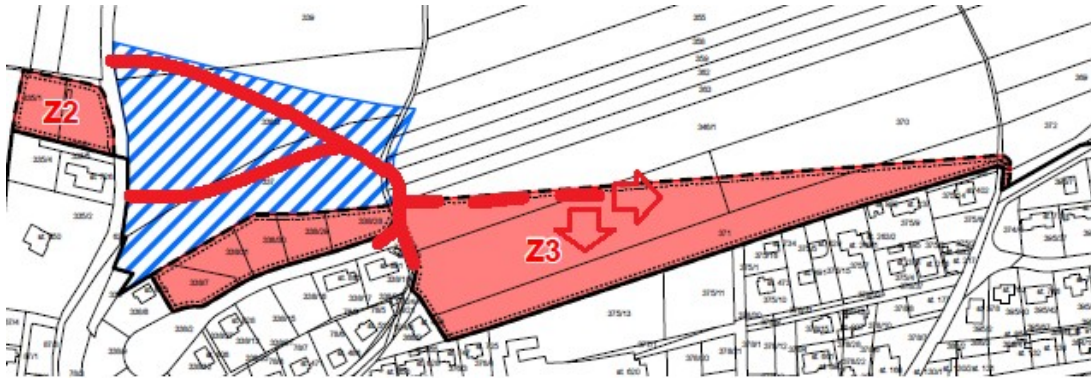
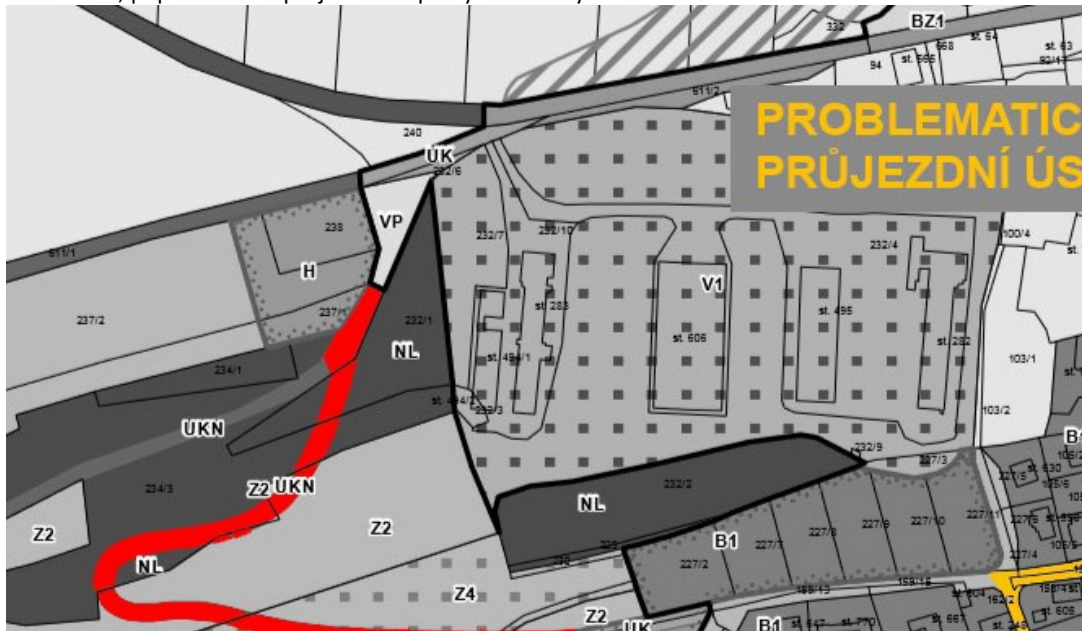


Schéma územní rezervy pro obsluhu severní zástavby vč. plochy pro školu. Zobrazeny jsou 2 varianty; konkrétní řešení bude vycházet z podrobného projektu.

- III. Pro zklidnění centra je spolu s novou výstavbou B3 tzv. Pod vsí, řešen problém zvýšení provozu v centru u kostela. Lokalita je přístupná pouze kolem kostela, kde není prostor pro bezpečnou cestu chodců. Problematika zvýšení provozu nebyla řešena v ÚR. ÚP vymezuje proto západně od obce komunikační propojení, které zajišťuje odvedení dopravy z centrální části. Nově navržená komunikace je vymezena západně od zastavěného území a rozvojové plochy Pod vsí, která je již prověřena vydaným ÚR. Umožní zklidnění historického centra, popř. omezení průjezdné dopravy do lokality Pod vsí:



- IV. ÚP navrhuje pro etapu rozvoje a přestavby nemocnice zlepšení příjezdu mimo zástavbu obce (současná místní komunikace nemá potřebné šířkové parametry). Je navržena jako veřejně prospěšná stavba, která rozšíří stávající trasu kolem parku.

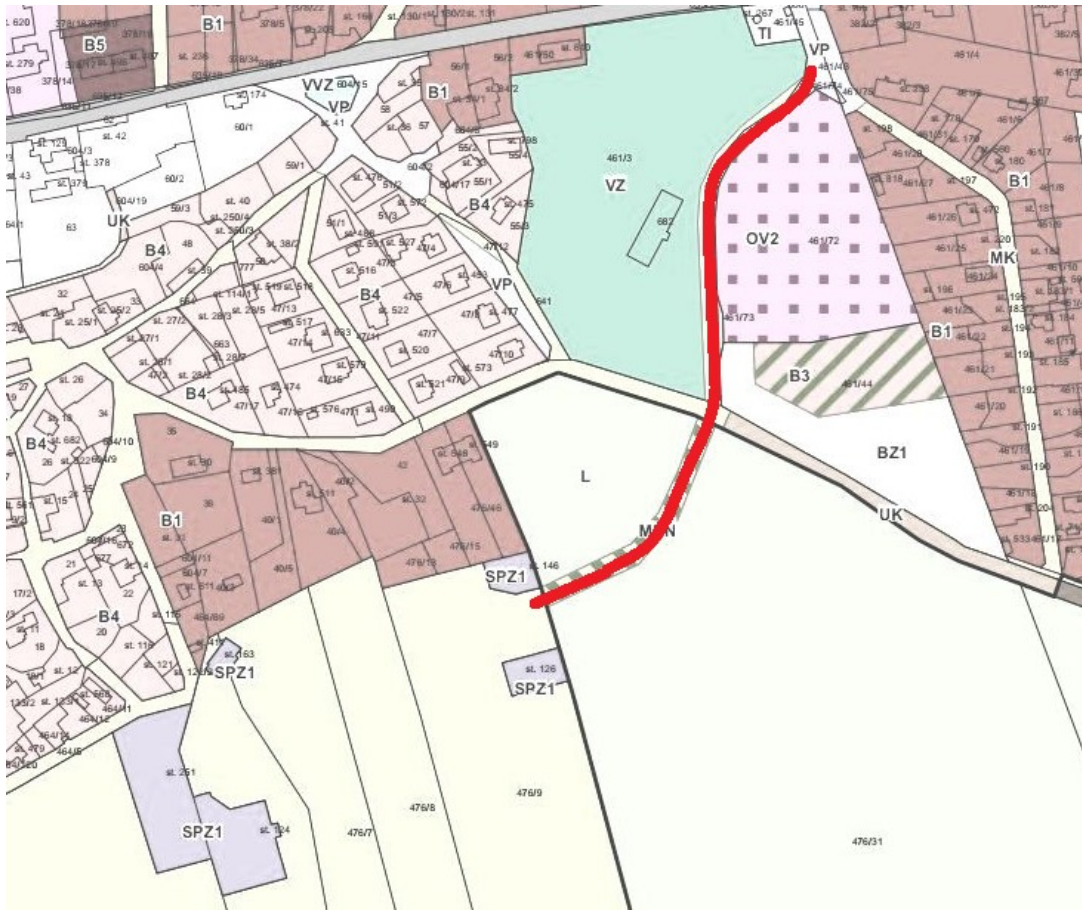
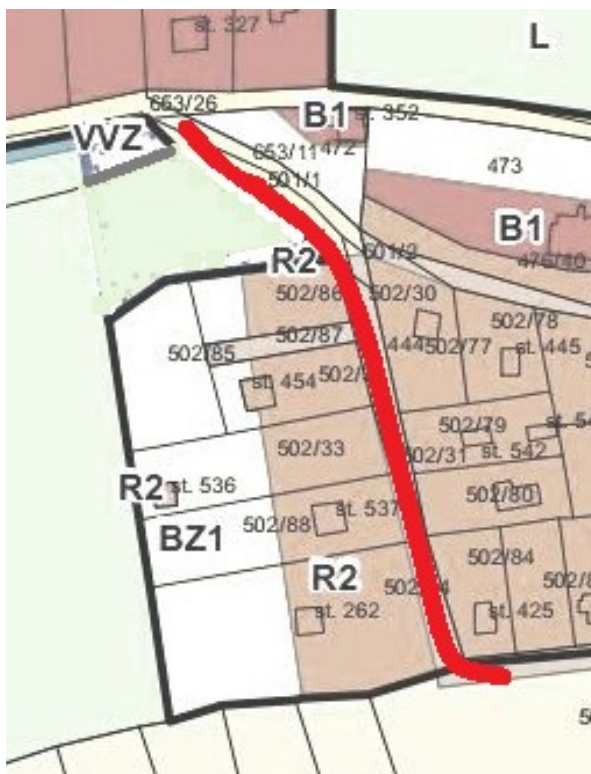


Schéma nově navržené trasy obsluhující plochy občanského vybavení, a to nově navrhované i přestavbové

- V. Místní komunikace v Solopiskách nemají téměř nikde v zástavbě požadované parametry pro obslužnou komunikaci, a to v zástavbě současného bydlení, ani v zástavbě chat možných k rekolaudaci. V návrhu ÚP je dopravní obsluha regulována podmínkou při přestavbách chat, kdy je nutné zároveň s přestavbou upravit šířku vozovky a popř. zřídit výhybny a popř. též plochu pro odstavování vozidel, pokud to místní podmínky vyžadují. Podmínku by bylo třeba pro rekolaudace rozdělit na ucelené části, které je třeba v součinnosti s obcí upravit. Místní komunikace – ulice Velká Strana – je navržena na ukončení veřejným prostranstvím s otáčením vozidel. (otočka v místě již existuje, je však na pozemku lesa a vznikla nelegálně).
- VI. Účelové komunikace v ZÚ jsou ponechány v koncových úsecích jako stabilizované plochy.
- VII. Pro zpřístupnění komunální techniky (zejména fekální vůz, hasiči a sanitka) v chatové osadě Solopisky ulice Strmá, která nemá parametry pro celoroční příjezd komunální techniky, je v ÚP stanovena podmínka zlepšení parametrů komunikace pro celoroční obsluhu ploch: Komunikace je proto v návrhu ÚP vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro rekonstrukci. Východní část chatové oblasti je omezena ve svém rozvoji zejména z důvodu nedostatečné dopravní obsluhy a možnosti zlepšit tuto situaci.



vymezení úseku pro úpravu

- VIII. Síť účelových komunikací byla doplněna, v souladu s požadavkem zadání tak, aby byla zvýšena průchodnost krajiny mimo silnice, zejména na severním okraji obce. Trasy byly odvozeny z katastrální mapy. Účelové komunikace lze využít pro turistiku přeznačením některých tras, které vedou po silnici.
- IX. Účelové cesty jsou stanoveny s doprovodnou zelení, která má estetickou, krajinnotvornou, protierozní i retenční funkci vč. úlohy zvýšení ekologické stability.

C.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

C.4.1 VODOVODY – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

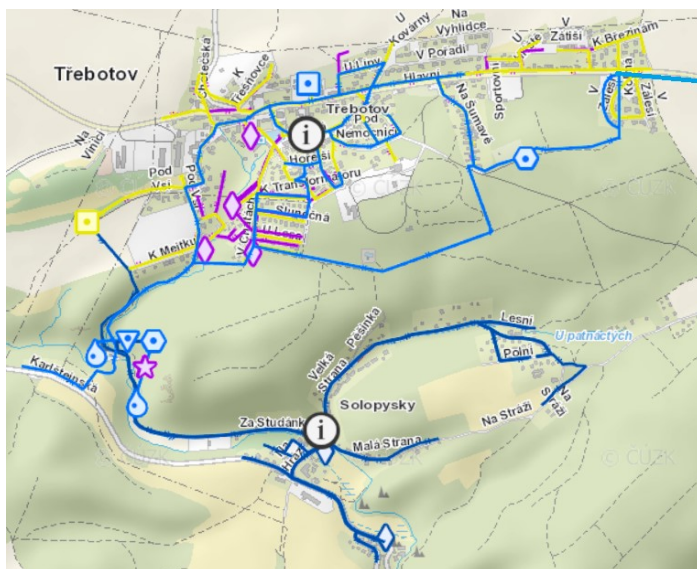


schéma zásobování pitnou vodou⁴

⁴ Zdroj PRVKUK 2020

- Výpočet spotřeby pitné vody a splaškové kanalizace pro obec:

počet obyvatel – současný stav (2021)	1488
předpokládaný počet obyvatel 2031	1738, 2000 EO, tj 300 m ³ /den
nové plochy pro bydlení v ÚP	60 bj
přestavby nebytových prostor (chaty, statky)	55 bj
průmysl a sklady stav (nerozvojové)	4 m ³ /den
zemědělství stav (nerozvojové)	5 m ³ /den
nemocnice (předpokládaný počet lůžek 75)	52,5 m ³ /den
denní spotřeba ^a 300+4+5+52,5	361,5 m ³ /den
maximální spotřeba vody Q _{max}	506 m ³ /den
maximální hodinová spotřeba vody Q _h	12,3 l/s
kapacita mechanicko biologické čistírny odpadních vod	1800 EO

Z bilance vyplývá, že situace zásobování pitnou vodou je stabilizovaná do nárůstu počtu obyvatel 2000 EO v souladu s rozvojovými plochami ÚP (vč. Solopisk). Zdrojem vody je Poberounský vodovod (7 l/s) a zdroje Kuli-vá Hora (5,5l/s). při dalším růstu lze úpravami kapacitu vodovodu a vodojemu navyšovat.

C.4.2 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

- V obci Třebotov je vybudována splašková tlaková kanalizace, která ústí na mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod. ČOV Třebotov se nachází v jihozápadní části obce. Odtok vyčištěné vody z ČOV je zaústěn do recipientu, kterým je potok Švarcava.
- Kanalizace je vybudována pouze v obci Třebotov. Obec Solopisky a osada Kala nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody od trvale žijících i přechodně bydlících obyvatel jsou akumulovány v bezodtokových jímkách.

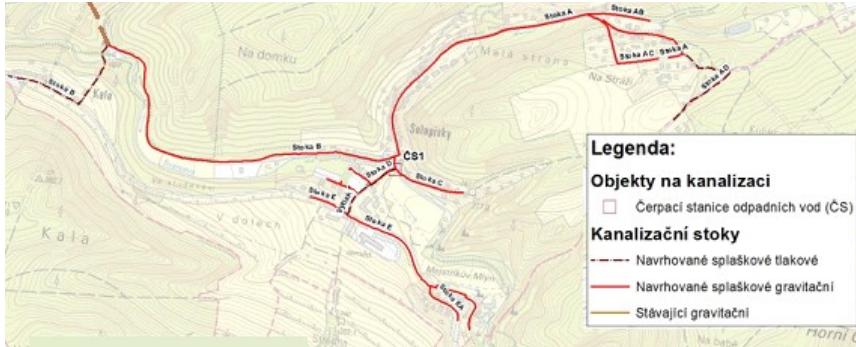


schéma řešení systému likvidace splaškových odpadních vod v Solopiskách a Kale

- Pro likvidaci odpadních vod z území obce Solopisky a osady Kala je navrženo vybudování splaškové kanalizace a její připojení na stávající ČOV Třebotov. ÚP vymezuje dle projektu obce kanalizační systém, který je zároveň veřejně prospěšnou stavbou.
- Kapacita ČOV pro celou obec, nové rozvojové plochy a přestavby vč. Solopisk a Kaly vyhovuje. Při dalším růstu obce nad rámec Úp a jeho bilance (viz kpt. B.3 a C.4. V.), lze ČOV zkapacitnit.

C.4.3 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací do místních vodotečí, částečně je využíván systém příkopů, struh a propustků. Likvidace srážkových vod ze zastavěných ploch a zpevněných ploch bude vždy zajištěna retenční nádrží s možným následným vsakem nebo přepadem do vodního toku – tato podmínka je součástí regulativů. Hospodaření s dešťovými vodami v krajině je popsáno v jiné kapitole C. 6. 6.

C.5 REKREACE

- Koncepce rekreace vychází ze současného stavu chatové výstavby (již technickou infrastrukturou zainvestované). Znamená to stabilizaci ubytování, popř. podmínky pro možné změny dokončených staveb, zejména postupným dořešením dopravní infrastruktury. Podmínka možného příjezdu komunální techniky je nutná pro všechny chatové osady.

- II. ÚP se soustřeďuje na návrh a koncepci aktivit, které jsou vázány na území – letní pobytová rekreace a s ní související turistika, cykloturistika, městský cestovní ruch a hipoturistika. K tomu účelu je věnována pozornost návrhu na průchodnost krajiny cestami a bezpečnost chodců a cyklistů. Značení turistických cest a cyklotras ale není příliš husté a neodpovídá potenciálu krajiny.
- III. Každodenní rekreace obyvatel obce vyžaduje vlastní plochy v rámci sportovních ploch, veřejného prostoru a zeleně.

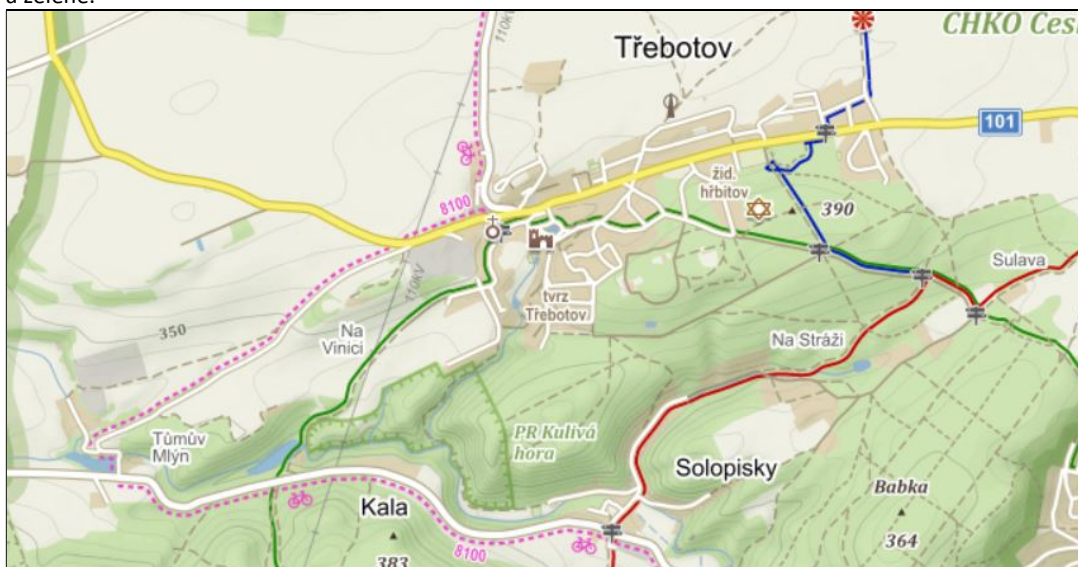


Schéma zobrazuje současnou síť tras, které jsou vedeny mimo silnice a komunikace.

- IV. Sportovní plochy jsou stabilizovány a nepředpokládá se jejich rozvoj kromě ploch souvisejících se školním pozemkem.
- V. Plochy pro rodinnou rekreaci jsou rozděleny do 3 typů (index v Hlavním výkrese R1, R2 a R3). Plochy byly rozčleněny dle následujících indikátorů: možný příjezd techniky (hasiči, ambulance), terénní poloha a velikost parcely, která umožní další rozvoj, dostatečná technická infrastruktura, vzdálenost od lesa. Objekty rodinné rekreace, které v podstatě nesplňují tyto podmínky, byly vymezeny jako plochy s indexem R3 a mají z těchto důvodů limitovaný rozvoj:

R1

možný příjezd komunálních vozidel (např. hasiči, ambulance), terénní poloha, dostatečná technická infrastruktura, dostatečná vzdálenost od lesa a velikost parcely

R2

a) možný příjezd komunálních vozidel (např. hasiči, ambulance), dostatečná vzdálenost od lesa a velikost parcely i terénní poloha vyhovuje, ale nedostatečná je technická infrastruktura

b) možný příjezd komunálních vozidel (např. hasiči, ambulance), složitá terénní poloha, dostatečná technická infrastruktura a velikost parcely, nedostatečná vzdálenost od lesa

c) Chatové osady v Solopiskách. Jde o lokality, kde není zabezpečen příjezd komunálních vozidel (např. hasiči, ambulance), dostatečná technická infrastruktura a není v několika případech dodržena vzdálenost od lesa (ani 25 m).

R3

a) Chatové osady v Solopiskách. Jde o lokality, kde není zabezpečen příjezd komunálních vozidel, dostatečná technická infrastruktura, je zde složitá terénní poloha a není dodržena vzdálenost od lesa (není ani 25 m).

b) lokality s možným příjezdem komunálních vozidel (např. hasiči, ambulance) po lesní cestě, nedostatečná technická infrastruktura a velikost parcely, nedostatečná vzdálenost od lesa.

C.6 KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Koncepce se skládá z dílčích témat:
 - Zeleň v sídle
 - Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů, prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice, ochrana krajiny
 - Ochrana ploch před vodní a větrnou erozí
 - Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES
 - Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině
 - Ochrana zemědělského potenciálu krajiny a lesů
- II. Plochy zeleně mají většinou více funkcí v krajině – ochrannou, ekologickou, posílení charakteru krajinného místa, vodohospodářskou a zemědělskou. Z těchto důvodů jsou členěny podle jednotlivých funkcí využití území.
- III. Koncepce je dokumentována v samostatném výkrese č. 5 Koncepce uspořádání krajiny
- IV. Podkladem pro návrh koncepce byly údaje o erozi z veřejného registru LPIS a BPEJ, pro retenci historické mapy, geologická mapa s výskyty kvartérních sedimentů, údaje BPEJ, vlastní průzkum, rozbor retenční schopnosti krajiny a rozbor místa krajinného rázu. Podkladem byla územní studie krajiny ORP Černošice.
- V. Oproti podkladům se upřesňuje v ÚP průběh ÚSES – problematika ÚSES je popsána v samostatné příloze odůvodnění č. 3:
 - Nadregionální biokoridor se v území nenachází
 - Regionální systém se v území nenachází
 - Lokální systém je upřesněn dle konkrétního stavu území. byly prověřeny i návaznosti na sousední koridory za hranicemi obce.

C.6.1 ZELEŇ V SÍDLE

- I. ÚP prověřil a vymezil plochy zahrad, které jsou zastavitelné pouze v omezeném rozsahu drobnými doplňkovými stavbami. Pro obyvatele jsou (kromě zahrad) významná výchoziště ze zastavěného území do krajiny, která jsou navržena – viz koncepce účelových cest. Vymezení zahrad je z důvodu ochrany veřejného zájmu (např. zachování retenční schopnosti, blízkost lesa nebo ekologické stabilizace).
- II. Na území obce je vymezena veřejná zeleň jako forma veřejného prostranství, a doprovodná zeleň, která nemá charakter ani možné využití jako veřejný prostor, náleží však mezi významná místa ve veřejném zájmu (např. odtok dešťových vod, ochranná zeleň) nebo je významná pro krajinný ráz (např. zeleň u nové plochy zemědělské usedlosti s božími muky a dalekými výhledy):



Torzo božích muk na horizontu významného území Třebotova

C.6.2 ZELEŇ VÝZNAMNÁ PRO ZACHOVÁNÍ A OBNOVU MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU A DÁLKOVÝCH POHLEDŮ, PROSTUPNOSTI KRAJINY PRO OBYVATELE A TURISTY MIMO SILNICE, OCHRANA KRAJINY

- I. Krajinný prostor je součástí výběžku Pražské plošiny k lesnaté hraně údolí Berounky. Tento výběžek je na severu a východě vymezen zářezem Radotínského údolí. Plochý hřbet s nečleněnými zemědělskými plochami bez rozptýlené zeleně se táhne až ke Kosoří, je však opticky předělen na dvě vzájemně související části. Krajinný prostor Třebotov je jednou z nich. Opírá se na jihu o zástavbu obce Třebotov a výrazný lesnatý horizont Kulivé hory. Na severu umožňuje pohledy do údolí Radotínského potoka k Chotči a dále do náhorní roviny severozápadního okraje Prahy k Rudné. Charakter přehledné náhorní plošiny zemědělské krajiny lemované lesy – to jsou hlavní rysy krajinného rázu.
- II. Z hlediska odstupňované ochrany krajinného rázu je krajinný prostor KP D.2 – Třebotov a KP C.5 - Černošice zařazen do pásma B a C – území s vysokým (údolí Švarcavy, Solopisky a Kala) nebo zvýšeným stupněm ochrany krajinného rázu (Třebotov a okolí vč. severní planiny). Pro pásma⁵ platí následující podmínky ochrany krajinného rázu (ÚP respektoval požadavky rozboru a reguloval činnosti v nezastavěném území):
V pásmu B lze připustit i silný zásah do některé z pozitivních znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu, pokud se nejedná o znak jedinečného významu.
V pásmu C lze připustit i takový vliv navrhovaného záměru, který zasahuje silně do několika znaků krajinného rázu současně, nesmí se však jednat o zásahy stírající znaky krajinného rázu a nesmí se jednat o silné zásahy do znaků jedinečného významu.
ÚP v souladu s ochrannými podmínkami navrhuje v území Solopisk pouze transformaci stávajících objektů pro rodinnou rekreaci s podmínkami na přestavbu anebo RD.
- III. ÚP zasahuje do krajinného prostoru D.2 návrhem interakčních prvků ÚSES, které nepatrně zvýší ekologickou stabilitu planiny. Nenarušují krajinný ráz, naopak ho posilují zejména částečnou tvorbou horizontů doprovodnou zelení všech cest. Nově je vymezena plocha Z5 – zemědělská půda s omezením staveb, kde z důvodu ochrany a zlepšení krajinného rázu, je přísná regulace činnosti a staveb, které by ráz narušovaly.
Na základě stanoviska dotčeného orgánu AOPK k návrhu ÚP pro společné jednání dne 6.2.2018 a jednávání pořizovatele s AOPK (SR/0054/SC/2018-2, 9.3.2018; SR/0054/SC/2018-8 7.5.2019; SR/0054/SC/2018-11, 20.7.2020) byl návrh ÚP pro veřejné projednání upraven tak, že byla vymezena plocha Z5 – zemědělská půda s omezením staveb, kde z důvodu zlepšení ochrany krajinného rázu je stanovena přísná regulace činnosti a staveb, které by krajinný ráz mohly narušovat.
AOPK rovněž navrhovala opatření ke snížení erozních jevů na orné půdě a zvýšení retenčních schopností krajiny, konkrétně požadovala navrhnout zatravnění vybraných ploch orné půdy (k tomu viz též následující část C.6.4 odůvodnění), což takto nelze v územním plánu vymezit s ohledem na jeho obsah a podrobnost, které jsou stanoveny právními předpisy. Např. dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona „*Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat „podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.“* Z tohoto důvodů nelze v územním plánu navrhovat a umísťovat např. konkrétní protierozní opatření, jak vyžadoval dotčený orgán AOPK. S cílem naplnění požadavků AOPK a s ohledem na doloženou větrnou erozi, bylo navrženo vymezení plochy P pro veřejně prospěšná opatření chránící krajinný ráz a zároveň spolupůsobící jako ochrana před prašností a hlukem, ve výkresu č. 4 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Tímto mělo být umožněno na základě územního plánu např. v komplexních pozemkových úpravách vymezit v potřebné podrobnosti na konkrétních pozemcích konkrétní opatření snižující erozi a zvyšující retenci v území. Tento návrh byl pořizovatelem a určeným zastupitelem odmítnut.
- IV. Podél cest navržených k obnově v náhorní severní planině navrhuje ÚP samostatnou plochu doprovodné zeleně v š. 5 m. Hlavním důvodem je zvýšení ekologické stability, ochrana před erozí, zvýšení retenční schopnosti krajiny a obnova kvality krajinného rázu zejména na horizontech pláně (viz též kpt. C.6.4 a). V celém území se doporučuje, v souladu s cílem CHKO Č. kras, vysazovat geograficky původní dřeviny.

C.6.3 KATEGORIZACE SÍDEL V OBCI TŘEBOTOV Z POHLEDU KRAJINNÉHO RÁZU

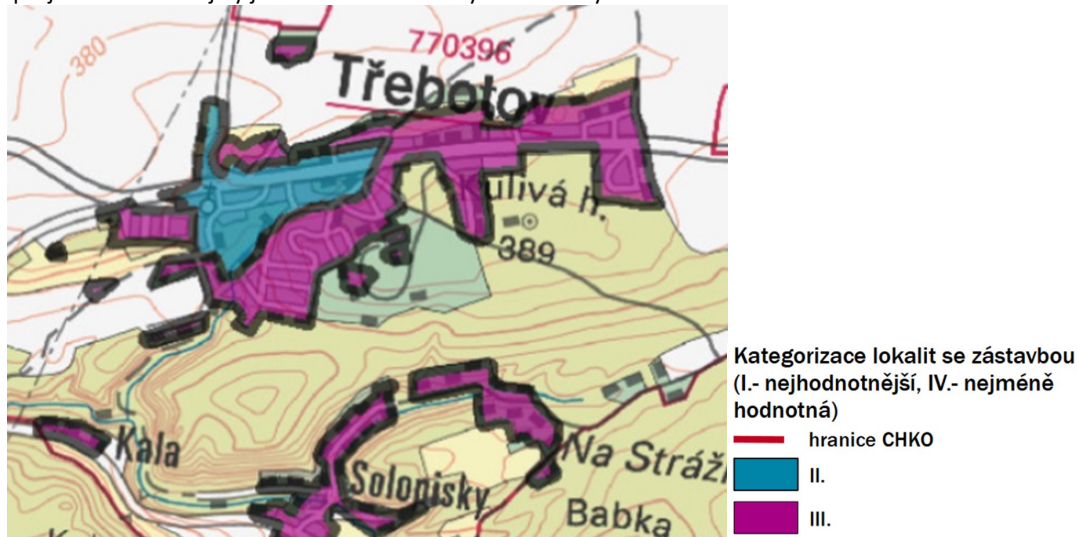
⁵ Podrobněji výstup Studie krajinného rázu v CHKO ČK.

Pro ochranu je stanovena kategorizace sídel z hlediska stavební činnosti: charakteristika zástavby sídel v obci Třebotov ve

III. kategorii – Venkovské sídlo a lokalita se zástavbou;

- hodnotnější kategorii – centrální část Třebotova.

Zpravidla vizuálně otevřený segment krajiny, v jehož obraze se sídla projevují – zahrnuje krajinné prostory se zástavbou, které nevyčníkají významnými urbanistickými ani architektonickými či památkovými hodnotami, jejich projev v obraze krajiny je však do značné míry harmonický.



Jedná se o sídla s historickou urbanistickou strukturou s původními objekty i s novodobou zástavbou nevykající se hmotově z tradičního charakteru hmot a forem běžných obytných objektů.

Podmínky ochrany krajinného rázu byly částečně uplatněny po analýze a rozboru hodnot území v regulativech. Cílem bylo uplatnit odborný pohled, který by dal jasná pravidla (vlastníkům a stavebníkům) na požadavky vzhledu staveb a přestaveb. Tento cíl nemohl být zcela uplatněn vzhledem ke stanovisku AOPK (které bylo uplatněno nad rámec zákonných možností dotčeného orgánu ve stanovisku dotčeného orgánu a vyhodnocení pořizovatele), k návrhu ÚP, který je zpracováván bez regulačních prvků⁶. V průběhu procesu dotčený orgán v rozporu s právním předpisem, zasahoval do návrhu ÚP autorsky, např. velmi obecná a zavádějící podmínka pro novou zástavbu ve všech sídlech celoplošně „nové stavby budou respektovat výškovou hladinu a objemové parametry okolní zástavby, nebo odkaz na venkovskou zástavbu přesto, že kromě historického centra se zástavba skládá z vil městského typu“.

K účelu ochrany struktury zástavby **v kategorii III.** (Kala, Solopisky a zástavba Třebotova mimo historické jádro vsi) byly definovány CHKO následující podmínky:

- Urbanistická struktura sídla může být upravena a doplněna, rozvoj sídla je možný pouze v návaznosti na existující zástavbu sídla.
- Nová výstavba na okrajích existující zástavby bude navržena s cílem vytvoření harmonického přechodu sídla do krajiny

Tyto podmínky ÚP splňuje.

K účelu ochrany charakteru hodnotné zástavby **v II. kategorii** byly definovány následující podmínky:

- je doporučen venkovský charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávajících objektů ležících ve vizuálním kontextu v území kategorie II.

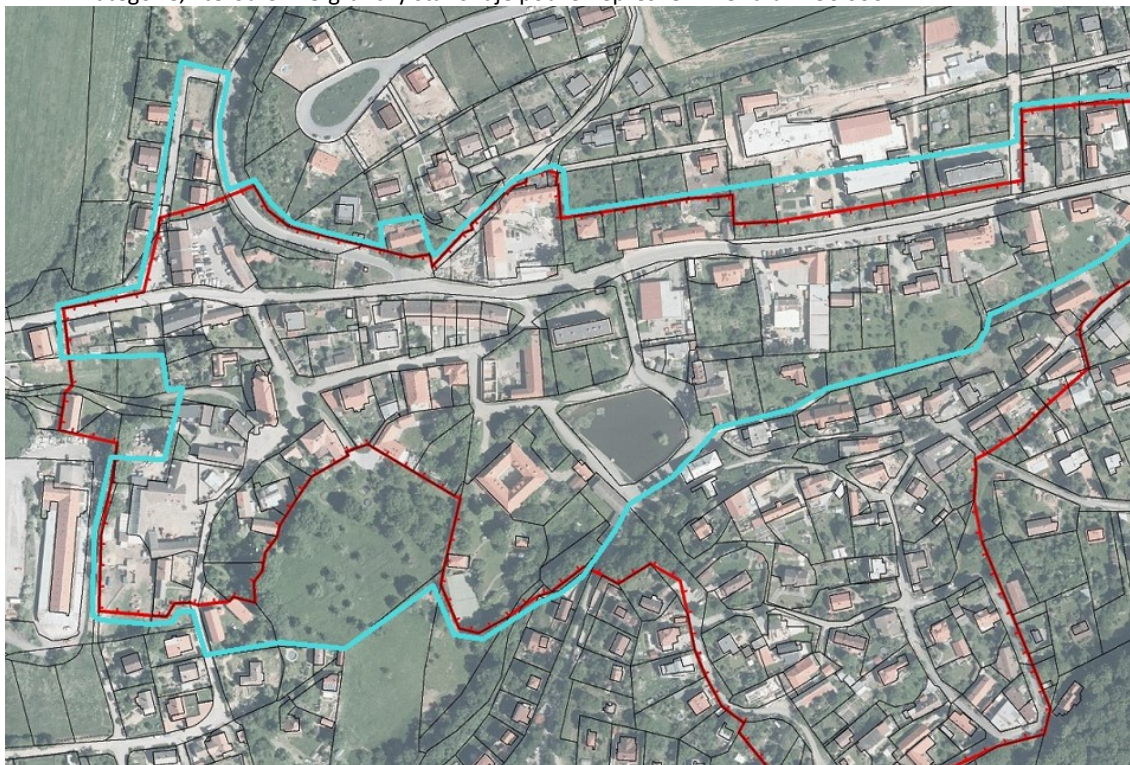
⁶ „ÚP nesmí...nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“ SZ odst. 2, §43 (3)

Pro II. úroveň je stanovena charakteristika části sídla (tzv. charakter venkovských staveb) – zahrnuje území, ve kterých je doposud dochovaná rázovitá struktura zástavby nebo taková zástavba, která výrazně dotváří hodnoty krajinné scény. Samotná zástavba v těchto případech nemusí vynikat významnými architektonickými nebo památkovými hodnotami, ale spoluvytváří harmonii prostředí po stránce měřítkové i estetické

K účelu ochrany struktury zástavby **v kategorii II.** (území vymezené ve schéma) jsou doporučeny následující podmínky CHKO ke specifikaci ploch:

- Bude respektována historická struktura zástavby s možností jejího úměrného doplnění
- Nová výstavba bude situována do kontaktu s existující zástavbou, jiné řešení je možné pouze u specifických typů rozptýlené zástavby
- Je třeba omezit zásahy ovlivňující siluetu sídla a vyloučit stavby, které by vytvářely nový výrazný znak siluety existující zástavby
- Bude chráněn venkovský charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou, nová výstavba se bude podřizovat formám a výrazu objektů – měřítko, hmoty, půdorysný tvar, výška, tvar střechy

Dostavbu v centru sídla, které je zařazeno do II. kategorie, prověřil⁷ návrh ÚP ve vizuálním kontextu sousedních objektů venkovské zástavby a z historických map. K tomu účelu byla zpřesněna hranice zástavby II. kategorie, kterou CHKO graficky stanovuje pouze nepřesně v měřítku 1: 50 000:



*Ve schéma je zakreslena **aktuální** hranice zástavby ve II. kategorii (ve schéma modrá čára). Rozborem místa byla hranice upřesněna. V této hranici doporučuje návrh ÚP (plochy bydlení a smíšeného bydlení) respektovat definovaný charakter venkovského bydlení*

C.6.4 OCHRANA PLOCH PŘED VODNÍ A VĚTRNOU EROZÍ

Zemědělská krajina severně od Třebotova trpí jak větrnou, tak vodní erozí⁸. Z podkladů vyplývá, že zasažena je celá náhorní planina. ÚP vymezil doprovodnou zeleň podél všech cest, které jsou vymezeny v katastrální mapě

⁷ Prověření bylo provedeno v doplňujících průzkumech a rozborech; výsledek je v této kapitole. Zároveň se rozborem vlivu zástavby na krajinný ráz podrobně zabývala Územní studie krajiny ORP Černošice.

⁸ Viz doplňující průzkumy a rozbory z r. 2012

a které ÚP navrhuje na obnovu jako průchozí cesty v krajině nebo jako přístupy pro zemědělskou techniku k polím. Jsou vymezeny plochy Z4 s nutným protierozním opatřením a obezřetností při povolování činností, které by erozi zhoršily.

V ÚP byla navržena protierozní opatření odpovídající měřítku a obsahu ÚP, a to pro vodní i větrnou erozi:

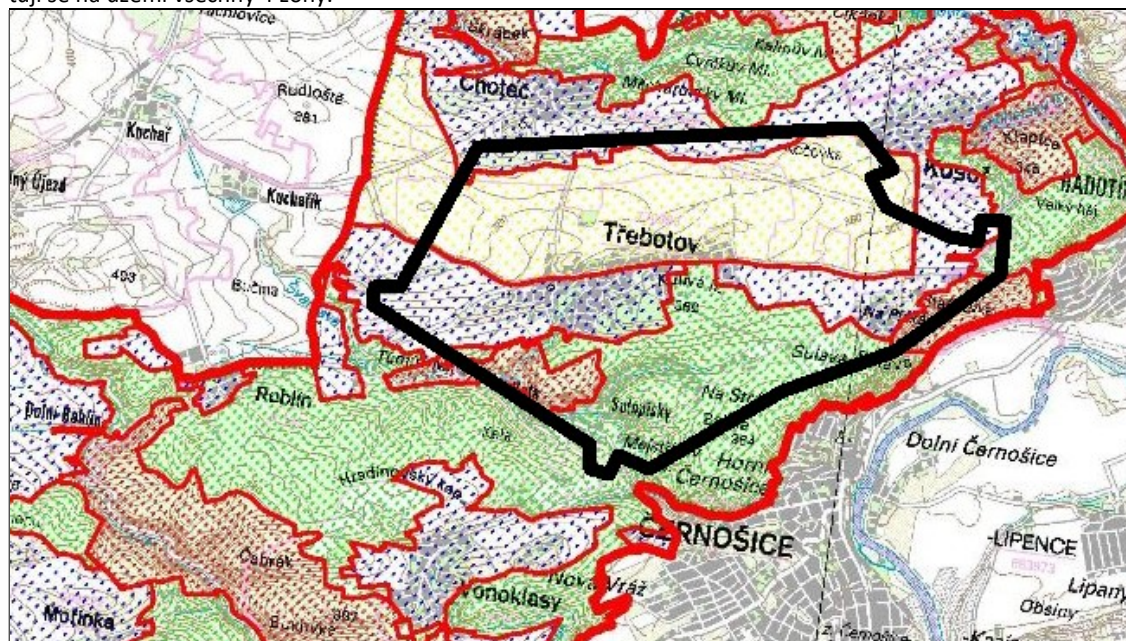
- v regulativech jako přípustná činnost protierozní opatření v Z1, Z5
- přímo byly navrženy plochy s převahou zatravnění nebo jiného protierozního opatření, tj. plochy s indexem Z2, Z4, Z6.

Podkladem, který byl zařazen do procesu návrhu ÚP pro vymezení protierozních opatření byl LPIS. Naopak na části plochy obce, kde byly KPÚ, nebyla navržena žádná protierozní opatření, která by mohla být převzata do návrhu ÚP.

Na žádost dotčeného orgánu byl pro etapu návrh ÚP pro veřejné projednání prověřen podklad "Protierozní kalkulačka" od VÚMOP: <https://kalkulacka.vumop.cz/?core=account>. Tento podklad se zabývá pouze vodní erozí a vychází ze sklonitosti terénu, dat LPIS a evidence vodních erozních událostí. Hlavním cílem podkladu je pomoc s osevními postupy. Protierozní opatření se řeší zejména v KPÚ, nikoliv v ÚP, kde není prostor pro výpočty erozních ploch ani řešení vlastnických vztahů. Vzhledem k vývoji procesu ÚP, byly na žádost DO a vyhodnocení pořizovatele, zařazeny všechny zemědělské plochy s přípustným využitím pro protierozní opatření (viz výše). Způsoby protierozních opatření (např. převody orné půdy na trvalý travní porost, nepřípustné změny navrácení TTP do orné půdy anebo konkrétní protierozní opatření – průlehy) nelze v ÚP odůvodnit vzhledem k nedostatečné podrobnosti ÚP i předepsaného obsahu ÚP. Předpokladem je, že tato opatření budou předmětem KPÚ Třebotov.

C.6.5 OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Pro ÚP byl k dispozici podklad generel ÚSES, od r. 2019 ÚSK ORP Černošice (která podrobně prověřila a sjednotila ÚSES) a limity ochrany přírody vyplývající z faktu, že celé území obce se nachází v CHKO Český kras a vyskytují se na území všechny 4 zóny.



-  I. zóna
-  II. zóna
-  III. zóna
-  IV. zóna

Pro obnovu a rekultivaci krajiny – nezastavěného území-bylo třeba navrhnout zejména:

- a) opatření ke zvýšení ekologické stability v zóně IV. severně od sídla Třebotov
- b) opatření ke stabilizaci ploch zástavby pro rodinnou rekreaci v Solopiskách, které jsou částečně promíchané se zástavbou trvalého bydlení a mají vybudovanou částečnou dopravní a technickou infrastrukturu

- c) opatření k ochraně a obnově retenčních ploch na potoce Švarcava a jeho levostranného přítoku ze sídla Třebotov

ad a) Problematické území z pohledu ekologické stability je severní oblast obce, kde současný koeficient ekologické stability je 0,018. Takové poměrové číslo značí, že plochy jsou územím s maximálním narušením přírodních struktur. Zvýšení ekologické stability na úroveň, která by znamenala posílení autoregulačních pochodů (nikoli vyváženost krajiny) v krajině, není v tomto území možné bez koncepce pozemkových úprav. Vyvážení zemědělské krajiny by znamenalo více jak 200 ha převést z orné půdy na stabilnější kultury) les, TTP, pastviny, mokřady nebo sady). Takový zásah není možný vzhledem k velkému množství vlastníků ZPF, která se navíc nachází částečně i v chráněných třídách ochrany ZPF.

Stav geobiocenóz severně od obce je na stupni V. – přírodě cizí (v ekologické stupnici zaujímá území stupeň 1 – velmi malý význam). Jedná se o rozsáhlé plochy orné půdy s velkou intenzitou antropogenního ovlivnění.

	KES (hrubá výměra)
Stav zóny IV. na území obce	0,018
Interakční prvek min. š. 2,5 m, celkem 2,3 ha nelesní zeleně	0,03
Interakční prvek min. š. 5 m, celkem 4,6 ha nelesní zeleně	0,05

Ad b) zástavba pro rodinnou rekreaci v Solopiskách je kombinována s objekty trvaného bydlení (zejména podél komunikace Velká Strana a Malá Strana). Omezování přestavb v celé lokalitě bez regulace by nebylo vhodné vzhledem k tomu, že zastavěné území se nachází v zóně II. CHKO. Důsledně se nepřipouští další nová výstavba a zástavba má vymezenou část pro přestavby.

Lokalita Na Stráži a lesní lokalita u ulice Třebotovská jsou plochy pro stabilizaci současného stavu s podmínkou zlepšení příjezdových komunikací pro komunální techniku.

Ad c) údolí Švarcavy, jeho stav a využívání umožňuje ochranu stávajících nivních půd, olšin a vrbín, a částečnou ochranu obnovou funkcí retenčních, zejména pro rozliv. Opatření jsou navržena regulací využití nezastavěného území. Údolí na území obce má hodnocen význam současné vegetace z hlediska ekologické stability stupněm 4 – velký význam; jedná se o louky s převahou přirozeně rostoucích druhů, les s přírodě blízkou dřevinnou skladbou a vodní tok v částečně přirozeném korytě. Vzhledem k faktu, že se jedná o území CHKO (I. a II. zóna) a vzhledem k tomu, že území není zastavěno, jsou navržena opatření pro stabilizaci, ochranu a obnovu s vyloučením zastavitelných ploch.

C.6.6 ÚSES

Návrh ÚSES se v průběhu procesu ÚP zkomplikoval množstvím nových podkladů, které se vzájemně vylučují. Problematika rozporů je popsána v **samostatné příloze č.3 odůvodnění**. V současnosti je stále platný ÚSES platného ÚPNSÚ, který byl zadáním ÚP požadován k prověření.

NAVRŽENÉ INTERAKČNÍ PRVKY SEVERNÍ PLÁNĚ – ÚP vymezuje v severní části oboustranně důsledně doprovodnou zeleň všech vymezených účelových komunikací v šířce 5 m na každou stranu, kde doprovodná zeleň má funkci ekologickou (interakční prvek ÚSES pro zvýšení ekologické stability), protierozní (zejména proti větru), estetickou (nejvyšší polohy severní pláně bez ukončeného horizontu), rekreační (doprovod cest) a vodo hospodářskou (částečně přispívá k zadržení dešťových vod). Interakční prvky jsou nově⁹ považovány za součást ÚSES jako veřejně prospěšná opatření.

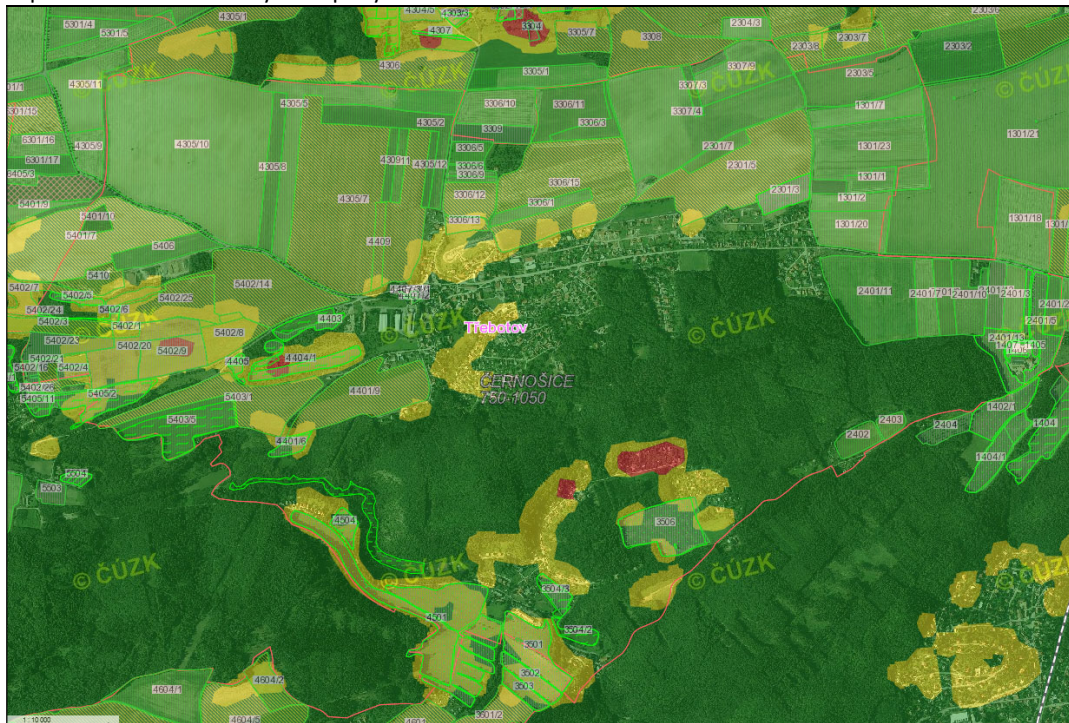
LBC KULIVÁ HORA, bioregion 1.18 Karlštejnský, reprezentativní, funkční biocentrum s vysokou ekologickou stabilitou (stupeň 3+ - 5!), přírodní rezervace. Součástí biocentra je přírodní jasanina v údolí potoka, která pokračuje biokoridorem na sever do Roblína na potoce se stromovým patrem olší, jasanů a vrb. ÚP proto vymezil prodloužení **LBK 63 B PO TOKU ŠVARCAVY** až na hranici obce, kde navazuje plynule na NRBK 14, který zahrnuje i funkční část údolí potoka. Je škoda, že ochrana údolí není řešena až po zástavbu Černošic.

LBK 65 ÚDOLÍ ŠVARCAVY, ÚSEK KULIVÁ HORA - U PŘÍTOKU ŠVARCAVY je funkční biokoridor s ekologickým stupněm 2+ - 4. Tvoří ji převážně ochuzená dubohabřina a stepní společenstva nad údolím Švarcavy, postagrární lada. Vymezený LBK prochází po toku územím, kromě zastavěného území Solopisk. Z těchto důvodů ÚP vymezil LBK částečně v nové trase, která obchází zástavbu bez oplocení lesem a ohraničuje území, které je již antropologicky přetvořeno.

⁹ Metodika vymezení ÚSES 2017, MŽP

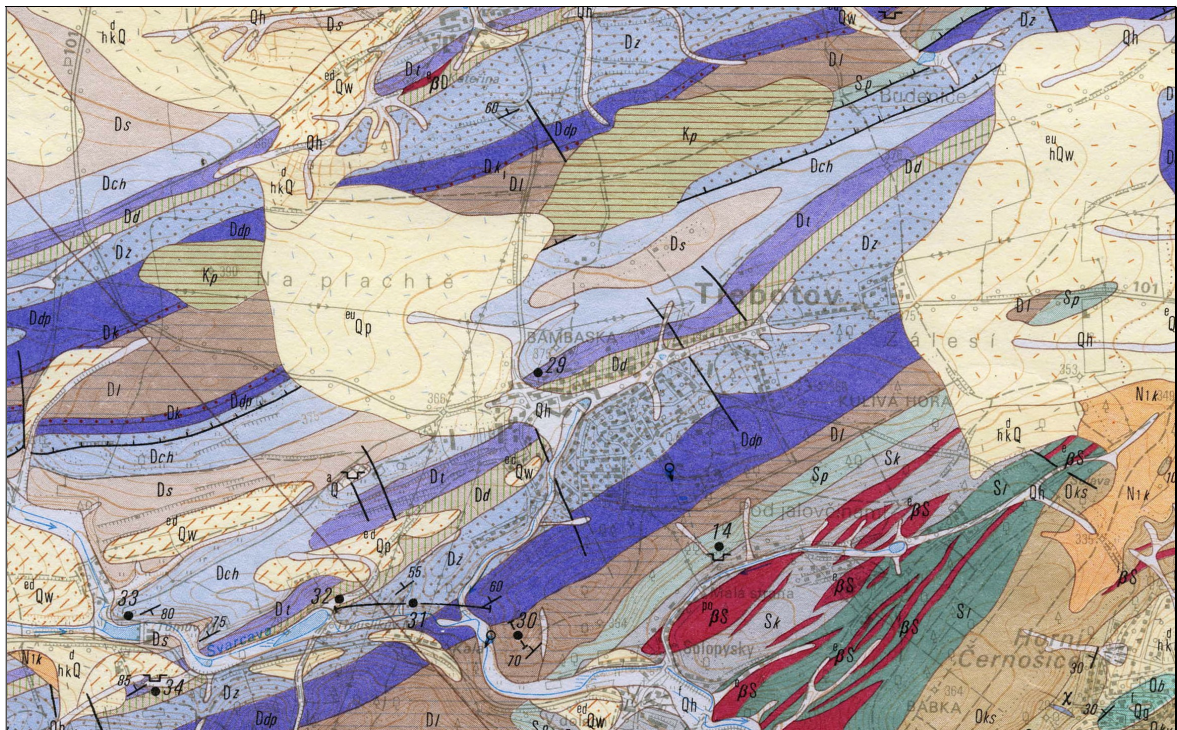
C.6.7 KONCEPCE OCHRANY A OBNOVY PŘIROZENÉHO VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

- I. Doplnujícím průzkumem a rozbohem byly stanoveny významné problémy vodního režimu v krajině, zejména nedostatečná ochrana údolních niv, dále území s absencí retenčních opatření. ÚP nestanovuje způsob retenčního opatření, to by měl navrhnout následný projekt. V doplňujícím průzkumu byla z indikátorů stanovena údolní niva na potoce Švarcava a jejího levostranného přítoku, která byla následně v ÚP navržena k ochraně způsobem možného využití. Hospodaření s dešťovými vodami, návrh na zvýšení ochrany vodního režimu v krajině je dokumentován ve výkrese koncepcce uspořádání krajiny a vodohospodářských kapitolách.
- II. Návrh koncepcce ochrany krajiny navazuje na územní studii krajiny z r. 2019. Ta stanovuje pro údolí Švarcavy komplexní revitalizaci vodního toku ve volné krajině, která na hranici s Černošicemi navazuje přirozenou současnou nivu.
- III. Návrh v krajině stanovil několik ploch s dominantní funkcí zajišťující zvýšení retence – index RO, NL a Z2. Plochy označené RO jsou přirozené plochy. Plochy byly stanoveny na základě doplňujícího průzkumu a rozboru dle indikátorů BPEJ a jejich HPJ, císařských otisků a geologické mapy – pro ochranu rozlivu. Dále jsou chráněny plochy zemědělské náchylné k erozi
- IV. Podkladem pro vymezení ploch vodní eroze byl LPIS, oborový dokument MZe a podklad erozivnosti od pořizovatele (viz seznam podkladů a kpt. C. 6. 4. Erozní plochy jsou navrženy s protierozním opatřením nebo přímo na změnu kultury orné půdy



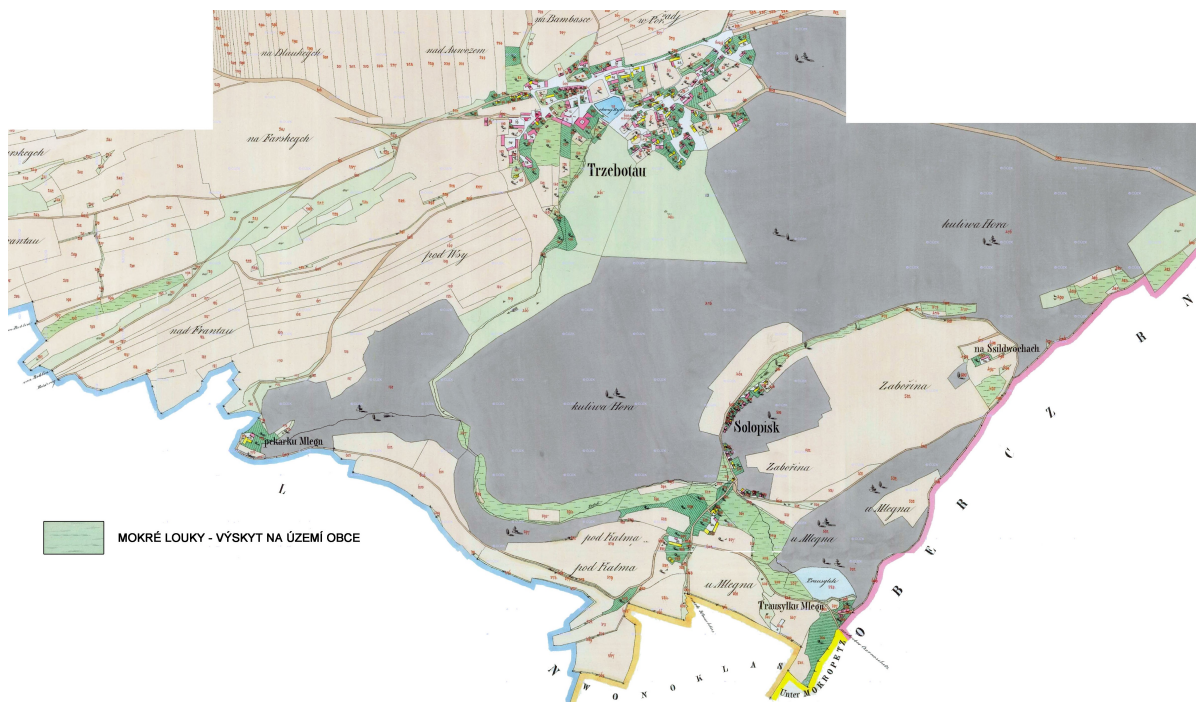
Vodní eroze na území obce – LPIS. Červeně je značena nejsilnější eroze, žlutě slabší, bez odstínu žluté – území kde se eroze půdy nevyskytuje.

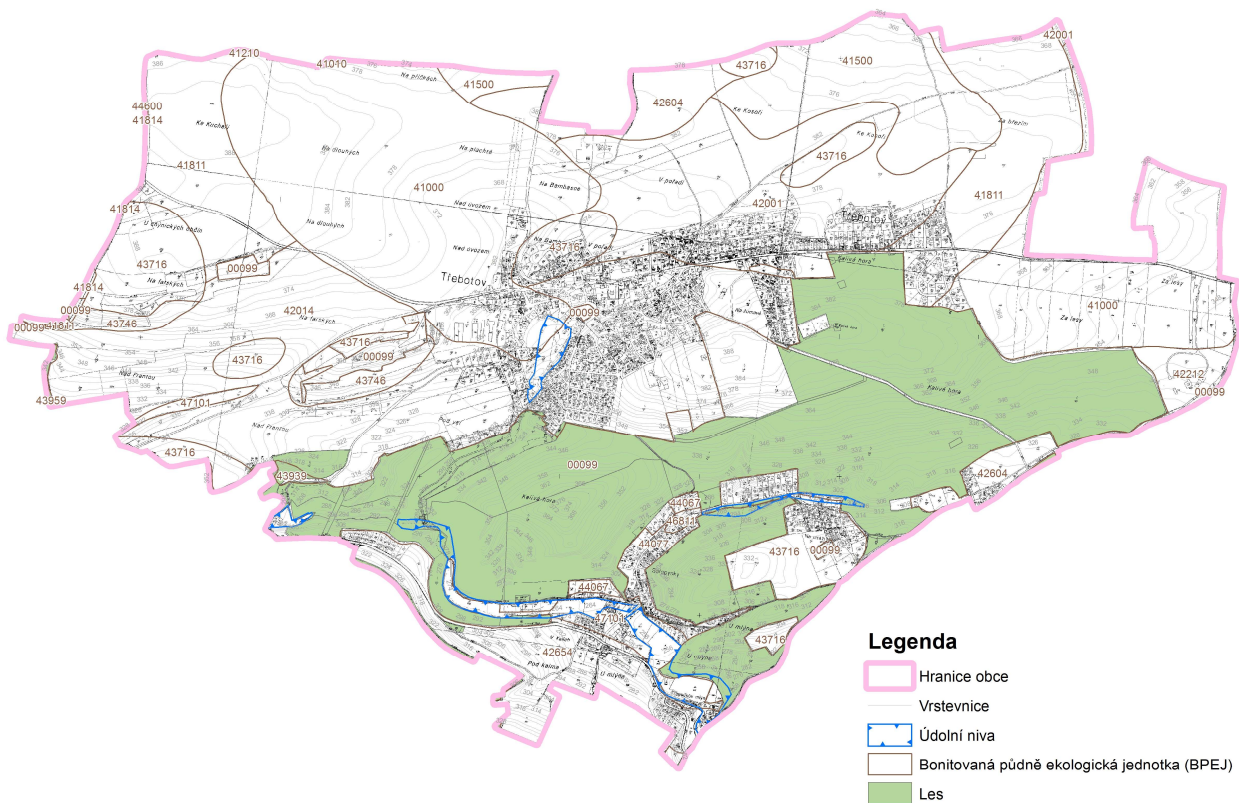
- V. Návrh ukládá podmínku z důvodů zvýšení ochrany před povodněmi maximální množství vody z nově navržených komunikací (jedná se o místní komunikace a účelové komunikace) vsakovat ideálně do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádovaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů. Takové opatření upřednostňuje řešení, které přispívá významně k retenci dešťových vod na rozdíl od jiných možných způsobů odvodnění dešťových vod (např. zatrubněním), která naopak zvyšují a urychlují odtok. Zatravněné příkopy zároveň plní požadavek priorit PÚR – navrhnout opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Příkopy mají nejsnazší údržbu, zejména při zanášení při přívalových deštích.
- VI. Nivní půdy, lužní a hydromorfní byly prověřeny z pohledu současného využití a možného potenciálu obnovy významného krajinného prvku – údolní nivy. Byly navrženy k obnově nivních společenstev jako plochy s indexem RO pro možné účinné retenční opatření. Posouzení a stanovení údolní nivy v obci Třebotov bylo provedeno v rámci prověřování veřejných zájmů v území a také z hlediska odst. b), § 3, zákona č. 114/1992



VÝSKYT LUK A PASTVIN V MAPĚ STABILNÍHO KATASTRU

Mokré louky v historických mapách indikují potenciál údolních niv v území a plochy pro možnou obnovu. Podklad v měřítku 1: 2880 je indikátorem pro stanovení revitalizace nezastavěného území. Slouží také pro prvotní informaci, kde se údolní niva bude vyskytovat a které části jsou dosud funkční.



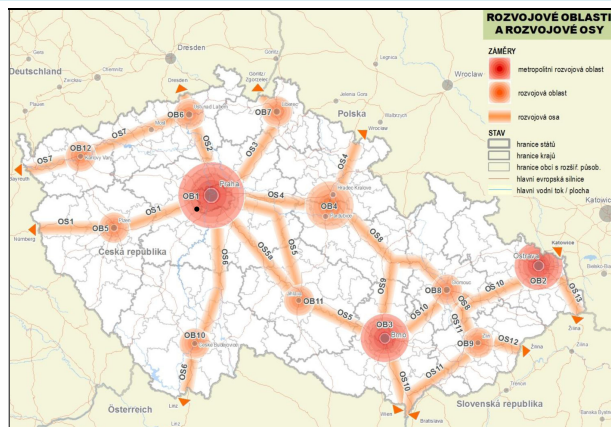


C.6.8 OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO POTENCIÁLU KRAJINY A LESŮ

- I. Kvalitní zemědělská půda je max. chráněna ochranou před zábořem ZPF a protierozním opatřením – viz příslušné kapitoly.
- II. Kvalita půdy je dokumentována ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu.
- III. Lesní půdní fond je chráněn v ÚP tak, že není navržen žádný zábor lesa, a soukromé zahrady na hranici lesa jsou chráněny v max. možné míře před zástavbou návrhem regulace.
- IV. V lese jsou vymezeny pouze takové cesty, které jsou stávající a zajišťují dopravní obsluhu zástavby nebo slouží pěšímu propojení v krajině.

D VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

D.1 PŮR



Obec Třebotov je součástí metropolitní rozvojové oblasti Praha – OB1 dle Politiky územního rozvoje České republiky 2015 (dále jen „PÚR“), která zařazuje do této rozvojové oblasti celé území ORP Černošice. Obec je rozvojová a náleží do velkého pracovního regionu Prahy a zároveň do rekreační oblasti každodenní rekreace Prahy

D.2 ÚPD KRAJE - ZÚR

- I. Na území obce se nacházejí limity ochrany přírody – celé území náleží do CHKO, na území je vymezena přírodní rezervace a jih zasahuje ochranná zóna NRBK. Do území zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje.
- II. Obec sousedí s nižším centrem ostatním – Černošicemi.
- III. Obec náleží do krajinného typu „krajina přírodní“. Návrh ÚP se přizpůsobuje požadavkům krajinných typů.
- IV. ÚP respektoval požadavky na ochranu CHKO a obnovu krajinného rázu.
- V. V ÚP jsou max. chráněny a navrženy k obnově přírodní hodnoty území kraje, tj. CHKO Český kras, přírodní rezervace, a skladebné části ÚSES. ÚP navrhuje zvýšení biodiverzity severní části obce, kde navíc dojde obnově krajinného rázu.
- VI. ÚP v souladu s požadavky ZUR navrhuje významnou obnovu centra obce s výrazným venkovským charakterem – vhodnou dostavbou, úpravou veřejného prostranství.
- VII. Základní zásady péče o krajinu rozvíjí návrhem opatření v krajině, zvýšením retenční schopnosti krajiny ochranou retenčních ploch v zástavbě i v krajině (podrobněji příslušné kpt.). zásady péče o krajinu jsou navrženy v rámci stanovení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, aniž by byly ohroženy důvody ochrany přírody a krajinářské hodnoty.

E NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU V ZÚR

- I. Požadavek „vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť“ byl respektován. Přesto, že intenzita dopravy na silnici je v r. 2016 celkem 2022 vozidel/den, pro zkvalitnění centra, bezpečnost chodců a školní mládeže a vzhledem k tomu, že se jedná o silniční stavbu procházející v přímém kontaktu s obytnou zástavbou¹⁰, je důležitá zejména přeložka silnice II/116 vymezená v ZUR. Ta odvede tranzit z Třebotova do trasy a Pražský okruh MÚK Ořech – Zbuzany– Chýnice – Mořina.

E.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

Úzká vazba na sousední město, které je nižším centrem osídlení je zejména ve vedení lokálních ÚSES, kde byly v rámci ÚP upraveny koridory LBK 65 a LBK 64 b – viz výkres širších územních vztahů a kpt. ÚSES.

F VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

F.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZLOHOU MENŠÍ NEŽ 2 000 M²

S ohledem na nároky koncepce uspořádání krajiny a koncepce urbanistické jsou plochy členěny v některých případech na plochy menší než 2000 m².

V případě krajiny se jedná zejména o vymezení nebo doplnění ploch

- zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozních opatření, v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelových komunikací, kde se jedná zejména o plochy menší než 2000 m²
- ploch pro opatření zvýšení retence v krajině, které mají specifickou funkci vázanou na lokalitu

V případě zastavěného území a zastavitelných ploch se jedná o plochy, kde je třeba z důvodu základních podmínek ochrany krajinného rázu navrhnout charakter a strukturu zástavby včetně částí ploch ne – zastavitelných (např. malá, ale urbanisticky hodnotná veřejná prostranství, části bydlení pro zahrady, rozhraní ploch využití území významné pro ochranu hodnot nebo veřejného zájmu)

F.2 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Přehled sledovaných jevů v obci a jejich využití (z důvodu souvislosti s etapou DPR, zadání, návrh pro společné jednání, je zachován seznam před aktualizací vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

¹⁰ Viz ZUR SKÚ, kpt. 4.3. opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí, ad (191) a)

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPO	upravený jev z ÚAPO	doplňný jev z PR+R
1.	zastavěné území 10/2021			
2.	plochy výroby – zemědělský areál			
3.	plochy občanského vybavení <ul style="list-style-type: none"> • OÚ • Škola • Mateřská škola • Zdravotnické zařízení • Kostel • Pošta 			
4.	plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území	není v území		
5.	památková rezervace včetně ochranného pásma	není v území		
6.	památková zóna včetně ochranného pásma	není v území		
7.	krajinná památková zóna	není v území		
8.	nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma			
9.	nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma	není v území		
10.	památka UNESCO včetně ochranného pásma	není v území		
11.	urbanistické hodnoty – viz podrobnější popis			
12.	region lidové architektury – Střední Čechy			
13.	historicky významná stavba, soubor			
14.	architektonicky cenná stavba, soubor			
15.	významná stavební dominanta	není v území		
16.	území s archeologickými nálezy	není v území		
17.	Krajina přírodní			
18.	KP D.2 – Třebotov a KP C.5 - Černošice			
19.	místo významné události	není v území		
20.	významný vyhlídkový bod	není v území		
21.	územní systém ekologické stability			
22.	významný krajinný prvek registrovaný, pokud není vyjádřen jinou položkou	není v území		
23.	významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou - <i>vymezená údolní niva</i>			
24.	přechodně chráněná plocha	není v území		
25.	národní park včetně zón a ochranného pásma	není v území		
26.	chráněná krajinná oblast včetně zón			
27.	národní přírodní rezervace včetně ochranného pásma	není v území		
28.	přírodní rezervace včetně ochranného pásma – Kulivá hora			
29.	národní přírodní památka včetně ochranného pásma	není v území		
30.	Přírodní park	není v území		
31.	přírodní památka včetně ochranného pásma	není v území		
32.	památný strom včetně ochranného pásma	není v území		
33.	biosférická rezervace UNESCO, geopark UNESCO	není v území		
34.	NATURA 2000 - evropsky významná lokalita			
35.	NATURA 2000 - ptačí oblast	není v území		
36.	lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem	není v území		
37.	lesy ochranné – <i>nejsou specifikované</i>			
38.	les zvláštního určení – <i>nejsou specifikované</i>			
39.	lesy hospodářské			

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPO	upravený jev z ÚAPO	doplňný jev z PR+R
40.	vzdálenost 50 m od okraje lesa			
41.	bonitovaná půdně ekologická jednotka			
42.	hranice biochor ¹¹			
43.	investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti			
44.	vodní zdroj povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem – na území obce se nachází pouze ochranné pásmo vodního zdroje			
45.	chráněná oblast přirozené akumulace vod			
46.	zranitelná oblast	není v území		
47.	vodní útvar povrchových, podzemních vod			
48.	vodní nádrž			
49.	povodí vodního toku, rozvodnice – povodí IV. řádu			
50.	záplavové území Q 100	není v území		
51.	aktivní zóna záplavového území	není v území		
52.	území určené k rozlivům povodní – stanoveno <i>dle indikátorů pro potenciální údolní nivy, regulativ Retenčních opatření index RO/ ROZ</i>			
53.	území zvláštní povodně pod vodním dílem	není v území		
54.	objekt/zařízení protipovodňové ochrany	není v území		
55.	přírodní léčivý zdroj, zdroj přírodní minerální vody včetně ochranných pásem	není v území		
56.	lázeňské místo, vnitřní a vnější území lázeňského místa	není v území		
57.	dobývací prostor	není v území		
58.	chráněné ložiskové území	není v území		
59.	chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry	není v území		
60.	ložisko nerostných surovin	není v území		
61.	poddolované území	není v území		
62.	sesuvné území a území jiných geologických rizik	není v území		
63.	staré důlní dílo	není v území		
64.	staré zátěže území a kontaminované plochy			
65.	oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší	není v území		
66.	odval, výsypka, odkaliště, halda	není v území		
67.	technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma			
68.	vodovodní síť včetně ochranného pásma			
69.	technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma			
70.	síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma			
71.	výrobní elektrárny včetně ochranného pásma	není v území		
72.	elektrická stanice	není v území		
73.	nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma			
74.	technologický objekt zásobování plynem včetně ochranného a bezpečnostního pásma	není v území		
75.	vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma – <i>středotlaký a vysokotlaký plynovod</i>			
76.	technologický objekt zásobování jinými produkty včetně ochranného pásma	není v území		
77.	ropovod včetně ochranného pásma	není v území		
78.	produktovod včetně ochranného pásma	není v území		
79.	technologický objekt zásobování teplem včetně ochranného pásma	není v území		

¹¹ Jev nebyl dodán z ÚAPO, pro ÚP nepodstatný - ÚSES již vymezen v platné ÚPD obce

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPO	upravený jev z ÚAPO	doplňný jev z PR+R
80.	teplovod včetně ochranného pásma	není v území		
81.	elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma			
82.	komunikační vedení			
83.	jaderné zařízení	není v území		
84.	objekty nebo zařízení zařazené do skupiny A nebo B s umístěnými nebezpečnými látkami ¹²	není v území		
85.	skládky včetně ochranného pásma	není v území		
86.	spalovna včetně ochranného pásma	není v území		
87.	zařízení na odstraňování nebezpečného odpadu včetně ochranného pásma	není v území		
88.	dálnice včetně ochranného pásma	není v území		
89.	rychlostní silnice včetně ochranného pásma	není v území		
90.	silnice I. třídy včetně ochranného pásma	není v území		
91.	silnice II. třídy včetně ochranného pásma ¹³			
92.	silnice III. třídy včetně ochranného pásma ¹⁴			
93.	místní a účelové komunikace ¹⁵			
94.	železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma	není v území		
95.	železniční dráha regionální včetně ochranného pásma	není v území		
96.	koridor vysokorychlostní železniční trati	není v území		
97.	vlečka včetně ochranného pásma	není v území		
98.	lanová dráha včetně ochranného pásma	není v území		
99.	speciální dráha včetně ochranného pásma	není v území		
100.	tramvajová dráha včetně ochranného pásma	není v území		
101.	trolejbusová dráha včetně ochranného pásma	není v území		
102.	letiště včetně ochranných pásem	není v území		
103.	letecká stavba včetně ochranných pásem	není v území		
104.	vodní cesta	není v území		
105.	hraniční přechod	není v území		
106.	cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka			
107.	objekt důležitý pro obranu státu včetně ochranného pásma	není v území		
108.	vojenský újezd	není v území		
109.	vymezené zóny havarijního plánování	není v území		
110.	objekt civilní ochrany	není v území		
111.	objekt požární ochrany			
112.	objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky	není v území		
113.	ochranné pásmo hřbitova, krematoria - 100 m od hranice pozemku.			
114.	jiná ochranná pásma ¹⁶	není v území		
115.	ostatní veřejná infrastruktura – <i>doplněny plochy občanského vybavení</i>			
116.	počet dokončených bytů k 31. 12. každého roku – <i>viz textová část</i>			
117.	zastavitelná plocha ¹⁷			

¹² Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií).

¹³ silniční ochranné pásmo je vymezeno dle požadavků silničního zákona č. 13/1997 Sb. § 30.

¹⁴ silniční ochranné pásmo je vymezeno dle požadavků silničního zákona č. 13/1997 Sb. § 30.

¹⁵ Budou převzaty z platné ÚPD obce a doplňujícího průzkumu

¹⁶ OP základnové stanice

¹⁷ Bude navržena v ÚP

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPo	upravený jev z ÚAPo	doplňný jev z PR+R
118.	jiné záměry – vodní plochy, doplněno z podkladů v rámci návrhu ÚP			
119.	další dostupné informace, např. průměrná cena m ² stavebního pozemku v členění podle katastrálních území, průměrná cena m ² zemědělské půdy v členění podle katastrálních území – doplněny plochy údolních niv, míst krajinného rázu, údaje o hodnotách území, údaje o LPIS (erozivní plochy MZe), migrační koridory, nivní půdy, aktuální údaje o obyvatelstvu a domech			
120.	základnová stanice vč. OP			

F.3 NÁVRH A VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP

F.3.1 HRANICE POTENCIÁLNÍ ÚDOLNÍ NIVY

Rozbor pro vymezení je v kpt. C.6.

F.3.2 LOKÁLNÍ ÚSES

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nenarušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- III. údržba a ochrana technického zařízení (například vysokého vedení);
- IV. nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest;
- VI. revitalizace říčních toků;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu a těžbu;
- II. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území;
- III. oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

F.3.3 VEŘEJNÉ ZÁJMY CO A POŽÁRNÍ OCHRANY

➤ Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí:

- I. Z hlediska povodňové ochrany není stanovena hranice zátopy. Stávající vodní plochy mají retenční funkci.
- II. V území je nivní půda a návrh plochy pro retenční opatření.

➤ Návrh ukrytí osob:

- I. Stávající siréna v území je ovládána dálkově na OÚ.
- II. Plochy občanského vybavení jsou v přípustném využití opatřeny možností v následném projektu využít plochu pro civilní ochranu.

➤ Návrh ubytování evakuovaných osob:

Komerční ubytování stávající v obci není.

➤ Hromadná stravovací zařízení a vývařovny:

Stravovací zařízení je v sousedním městě Černošice

➤ Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany:

Materiál je centralizován ve skladu na OÚ, výdej tamtéž.

➤ Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva:

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici areál nemocnice.

➤ Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky:

Objekty skladující nebezpečné látky v obci nejsou.

- **Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby:**
 - I. Nebezpečné látky likviduje na území firma DEKONTA Kladno na biodegradačních plochách.
 - II. Silnice II. třídy v obci.
- **Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou:**
 - I. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze systému nouzového zásobování hl. m. Prahy. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
 - II. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.
 - I. Území lze zásobovat pitnou vodou nouzově z hydrantů. Na území obce jsou vodní zdroje – nádrže přístupné z účelové komunikace. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou
- **Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu:**

Nouzové zásobování elektrickou energií je možné z generátorů.

- **Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů:**

Voda k hašení pochází ze 3 zdrojů:

1. Stávající hydranty vodovodu. V rozvojových plochách jsou hydranty projektovány v následném projektu pro ÚR.
2. povrchové vodní plochy – 2 vodní nádrže
3. soukromé studny

- **Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel:**

V obci nejsou místa pro dekontaminaci.

- **Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva:**

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Plochou bude pozemek před OÚ.

- **Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb:**

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím hřbitově v obci

- **Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat:**

- I. Sběrné místo – kafilerie firmy VAPO, likvidace provádí veterinární ústav a kafilerie Břekov u Klatov.
- II. V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nálezová komise dle pohotovostního plánu. Zahřaboviště je vytipováno v Rynholci, nebo v Ptčích ČZÚ Červený Újezd.

- **Požadavky požární ochrany**

- I. U nových rozvojových ploch jsou řešeny dopravní přístupy z komunikace – kategorie dle ČSN viz regulativy.
- II. Zdrojem pitné vody je vodovod a část obce využívá zdroje z vlastních studní.
- III. Nově navržené lokality budou připojeny na stávající vodovodní síť a na ní budou vysazeny, dle následného projektu pro ÚŘ, hydranty.

Nově navržené lokality rozvoje jsou navrženy s obsluhou z místní nebo účelové komunikace (navržených v parametrech normy pro MK a UK (viz podmínky pro využití území – textová část návrhu). Na všech navrhovaných komunikacích jsou parametry, které umožňují příjezd komunální.

F.4 NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

F.4.1 OCHRANA HODNOT VENKOVSKÉHO PROSTŘEDÍ

- I. Venkovské prostředí je charakterizováno mj. velikostí parcel, která je v ÚP regulována na min. hodnotu 800 m² v původní stavbě a největší 2000 m², která zajišťuje nejen zachování charakteru venkovského sídla, ale i částečně možnost výsadby stromů na zahradách (ochrana a obnova soukromé zeleně zahrad a zároveň zachování dálkových pohledů na sídlo v zeleni). Pro charakter venkovské zástavby je dále rozhodující rozsah veřejného prostoru, rozhraní veřejného prostoru a zástavby, tvary původní zástavby a činnosti, ke kterým je zástavba určena - tj. drobná zemědělská nebo výrobní činnost v samostatných stavbách hospodářského charakteru a bydlení.
- II. Původní zástavba je navržena jako smíšené území venkovského charakteru. Takové využití napomáhá zachování hodnot smíšené venkovské zástavby, kde se bydlí i hospodaří.

F.4.2 ZÁSTAVBA V NIVNÍCH PŮDÁCH, V ROZLIVOVÉM ÚZEMÍ A RETENČNÍCH PLOCHÁCH

- I. ÚP prověřil všechny lokality, které jsou v nivních půdách, rozlivovém území, retenčních plochách a plochách navrženého územního systému ekologické stability (ÚSES). V plochách ÚSES je pouze nezastavěné území.
- II. Návrh prověřil i lokality stávající, které zasahují do synergických jevů zajišťujících obnovu vodního režimu a obnovu a ochranu ploch přírodních (zejména ÚSES). Takové plochy byly navrženy jako nezastavitelné nebo plochy zahrad bez doplňkových staveb (index v Hlavním výkrese BZ2).
- III. Lokalita v Solopiskách mezi ulicemi Třebotovská a Lesní leží v nivní půdě a protéká jí vodoteč z vodní plochy zv. U patnáctých. Vodoteč protéká v otevřeném příkopě. Tento stav vodoteče je chráněn návrhem ploch zahrad v obytné zóně (BZ1) a plochou pro otevřenou (tzn. nezatrubněnou) vodoteč v zastavěném území (VVZ¹⁸).

F.4.3 OPRÁVNĚNÍ PŘI SPRÁVĚ VODNÍHO TOKU

Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítka výkresu) platí u všech vodotečí v území.

G VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

G.1 CHARAKTERISTIKA - VENKOVSKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY OBCE

Charakter venkovského sídla (jedná se o centrální část původní obce v jinak vilové zástavbě příměstského typu) je typický nízkou hustotou zástavby a zahradami, které umožňují výsadbu stromů a drobnou péstitelskou činnost. Zahrady jsou tedy intenzivněji využívány než ZPF.

V horizontech a dálkových pohledech se uplatňují velké zahrady se vzrostlými stromy, které na malých zahradách městského typu nelze vysazovat.

Pro venkovskou zástavbu je podstatné, že kromě bydlení má stavební část pro zemědělské hospodaření, domy často sledují uliční čáru a mají vždy sedlovou nebo valbovou střechu a půdorysný tvar tvoří obdélník s dominující délkou budovy (max. 35 m). Výška hřebene nepřesahuje 9 m.

G.2 URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ DOKLADUJÍCÍ HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE

Jméno Třebotov odvozují někteří kronikáři od staršiny Třebaty, který přišel do zdejší krajiny již v době praotce Čecha. Výkladů je více, ale písemné doklady se nedochovaly. Skutečný vznik Třebotova není znám. První písemný záznam je z roku 1160. Tato zmínka je uvedena ve spisech rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou, když se domáhají peněz k ochraně pražského mostu. Král český Václav I. v roce 1235 daroval Třebotov témuž řádu. V držení Třebotova a tvrze se střídali: roku 1361 Hynek František a Kryštof Bavorové, roku 1372 František Rokycanský z Okoře, roku 1374 Merklín Stach, rychtář většího města Pražského, roku 1387 Oldřich Medek z Ležan neb Valdeka, roku 1412 Jan ze Kbel, roku 1427 Zdeslav Tluksa, purkrabí karlštejnský, roku 1449 Vojtěch Tvoch z Nedvídkova, roku 1530 Václav Bechyně z Ležan, roku 1569 rod Matouše Jiříka Hovorčevského, který dosáhl povýšení do stavu šlechtického a psal se pánem z Kolivé hory. Roku 1615 Jan starší Ledčanský z Popic. Tentýž vypravil svůj branný lid k veřejné pohotovosti stavů českých, sám se zúčastnil výpravy k Vídni. V té době patřil k obci Třebotovu ještě Roblín, Kuchařík, Chýnice. Po bitvě na Bílé hoře roku 1620 byl dne 2.11.1622 jeho majetek z větší části zkonfiskován. Jan Ledčanský byl posledním českým pánem Třebotova. Roku 1630 byl Třebotov prodán zbraslavskému klášteru včetně statku v Roblíně a Kuchaříku. V době třicetileté války Třebotov a dalších 28 vsí kláštera bylo zpusťeno, stavení vypálena nebo zbořena. Císař Josef II. v roce 1785 zbraslavský klášter zrušil.

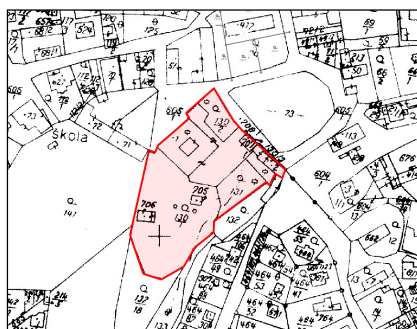


Kopie mapy stabilního katastru. Mapováno 1840.

Důvodu požadavků MINIS jsou důsledně odděleny plochy v ZÚ a mimo ZÚ

Třebotov se stal zemským majetkem a tvořil s Kuchaříkem jednu správní obec. Roku 1825 koupil zbraslavské panství, k němuž Třebotov patřil, bavorský kníže Bedřich Ottingen z Waldersteinu. Roku 1910 koupil zbraslavské panství továrník Cyril Bartoň z Dobenína. Osada Solopisky vznikla pravděpodobně kolem roku 1300. Jméno Solopisky vzniklo asi od nahodilé události, snad tam někdo písal sólo, ač se najdou i záznamy, kde se píše "y": Solopisky. Osada pojmenována také jako "Lesní dvůr" byla od roku 1305 v držení rodu Mladotů, z nichž byl první Mladota Prosinka z Drást, který byl královským počeším. Tento panský statek patřil rodu Mladotů až do roku 1550, kdy po smrti vdovy Kateřiny ze Solopisk se stal majetkem krále. Od roku 1573 byl majitelem Solopisk Ctibor Sluzský Chlumu. Roku 1610 měl Solopisky Fridrich Smolík ze Slavic, kterému patřily ještě Horní Mokropsy, Vonoklasy a Roblín. Toto zboží potom v roce 1620 koupil Jiří Albrecht z Bruknar a Brukstejna. Roku 1622 patřil statek hraběti Vilému Vřesovci z Vřesovic. Roku 1630 koupil Solopisky opat zbraslavského kláštera. Po zrušení zbraslavského kláštera staly se Solopisky zemským majetkem. V té době patřily Solopisky k Vonoklasům. V roce 1848 byly Solopisky připojeny k Třebotovu a patří k němu jako osada dosud.

G.2.1 TVRZ



Třebotovská tvrz (památko od r. 1958, č. 40882/2-2324, 52648/2-2323) se poprvé písemně uvádí r. 1374 a patřila k druhé části třebotovského statku. Toho roku ji vlastnil pražský měšťan Henslin Pecoldův. Během let se majitelé střídali. Za Medka z Valdeka počátkem 15. století byla stará tvrz přestavěna na vodní tvrz čtvercového půdorysu s věží na nároží. Ve 40. letech 16. století koupili ves Třebotov s tvrzí měšťané Nového Města pražského Hovorčovičtí, kteří získali šlechtický přídomek „z Kulivé hory“. V jižním křídle býval malý pivovar a ze smlouvy z r. 1609 je patrné, že obec byla oprávněna držet krčmu.



Po těchto vlastnících byl od r. 1615 majitelem Třebotova Jan starší Ledčanský z Popic. Jemuž byl r. 1622 statek zkonfiskován, neboť: „Zúčastnil se vzpoury tím, že vypravil svůj lid k veřejné hotovosti povstalých stavů a sám s nimi táhl před Vídeň, půjčil peníze stavům k vedení války rebelské a podepsal a zpečetil konfederaci stavů s jinými ve sněmu učiněnou. Též od stavů koupil statky duchovní a do zemských desek je vložil. Proto byl při konfiskační komisi 31. října 1622 odsouzen ke ztrátě poloviny svého jmění. Za tím účelem mu byl 2. listopadu 1622 zkonfiskován statek, tvrz i ves Třebotov mimo jiného.“

Roku 1630 koupil ves a tvrz s poplužním dvorem od Kateřiny z Fliessenbachu (vdovy po úředníku při deskách zemských) za 8 tisíc kop m. g. klášter Zbraslavský, kterému pak ves i statek (neuvádí se již tvrz) patřily až do konce feudalismu. V Třebotově na statku přebýval celý rok hospodářský správce, opati sem jezdili jen na letní sídlo nebo dvakrát do roka „na soud“, při kterém se projednávaly správní věci poddaných. Po zrušení kláštera r. 1785 se 34 řeholníků rozešlo po farnostech, zde zůstal jeden. Statek připadl jako fara místním farářům. Objekt si podržel podobu čtyřkřídlé budovy kolem vnitřního dvora, na jižní straně s arkádami. Bohužel, větší část fary byla r. 1942 zničena požárem vzniklým od trámu zazděného v komíně. Několik let zde ještě přebýval farář Junák, který za komunistické éry byl zatčen a vězněn a po propuštění z vězení mu zde byl pobyt zakázán. Po něm zde ještě bydlel farář Vagner a po jeho smrti r. 1977 je fara opuštěná.



Důkaz, že nynější fara byla tvrzí, je i daleko od Třebotova, v Sobulkách u Kyjova na Moravě je kaplička, kterou dala r. 1734 postavit Helena Johanna Dluhošová, roz. Mladotová ze Solopisk. V kapličce je obraz sv. Heleny z r. 1734, opravený r. 1856. V pravém dolním rohu je čtvercová stavba – tvrz – zdejší fara. Stavba v levé dolní části obrazu představuje, jak vypadal r. 1734 třebotovský kostel se sousedící tehdejší farní budovou (č.p. 9). V pravém horním rohu je znak Mladotů. Obraz objevil a prozkoumal JUDr. Jan Svoboda, vládní rada v. v. Roku 1910 koupil panství továrník Cyril Bartoň z Dobenína. Lesy patří zeťovi pana

Bartoňe panu Steinskému dodnes.

Dnes je tvrz v soukromých rukách, je v ní možno navštívit každou první sobotu muzeum nočníků a konají se tam svatby a má vlastní prezentaci: www.tvrztrebotov.cz.



G.2.2 RYCHTA

Není na území obce známa. Evidence Kulturně nemovitých památek neuvádí parcelní čísla.

G.2.3 KOSTEL SV. MARTINA

Poprvé se třebotovský kostel uvádí v zápisech při příležitosti platu obce na opravu pražského mostu r. 1235, tehdy zřejmě patřil rytířskému řádu Křižovníků s červenou hvězdou. Od roku 1630 zde vykonávali duchovní správu kněží Zbraslavského kláštera, který zakoupil statek Třebotov – starou faru.

Dříve zde stál skrovný románský kostelík – kulatý, tzv. vínec o velmi silných zdech, stavěný na způsob kaple sv. Kříže v Poštovské ulici v Praze. Nad víncem stála nesouměrná věž o nepatrné výšce oproti šířce s baňatou střechou. Tento původní kostel, několikrát přistavovaný, získal půdorys ve tvaru S a byl situován od východu na západ. Po stálých opravách a pětadvacetiletém úsilí o stavbu nového kostela došlo r. 1863 k povolení nové stavby, ale na vlastní útraty

G.2.4 ŽIDOVSKÝ HŘBITOV

Hřbitov se nachází v lese jižně od silnice z Radotína do Třebotova, západně od vrcholu Kulivé hory. Snadno jej najdete podle věže vodojemu nedaleko rozcestí zelené a modré turistické značky.

O historii tohoto místa toho není příliš známo. Hřbitov má pobořenou – dnes částečně opravenou zeď, je rozdělen na dvě části – starší zalesněnou a mladší pokrytou trávou. Patřil Židovské náboženské obci Zbraslav a byl založen okolo roku 1761 na ploše 0,56 ha. Nejstarší čitelné náhrobky jsou barokní z roku 1795. Na hřbitovně naleznete náhrobky barokního i klasicistního typu, nápisy na nich jsou hebrejské, německé a české. Poslední pohřeb se zde konal v sedmdesátých letech 20. století. Většina náhrobků byla zničena nebo ukradena, často se dochovaly jen podstavce. Fragменты náhrobků bylo v únoru 2008 možno najít i na okolních pozemcích. Ve středu jižní zdi hřbitova jsou ruiny márnice.



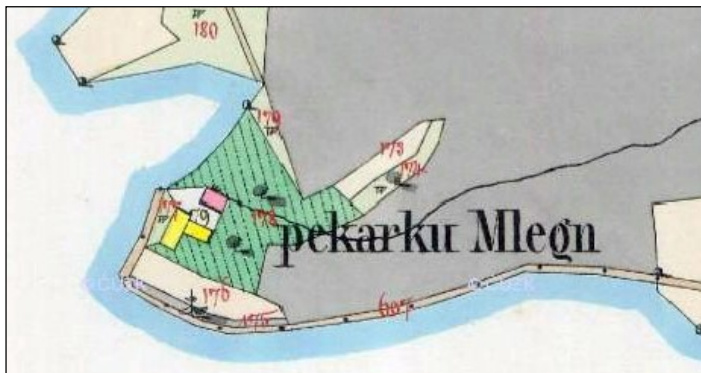
G.2.5 STARÉ MLÝNY NA ÚZEMÍ SOLOPISK

V katastrálním území Třebotova se nachází dva mlýny, které v dnešní době bohužel už nefungují a jsou velice zchátralé. Pod písmenem B se nachází chalupa Stanislavská v Solopiskách, která patří mezi památkově chráněná území.



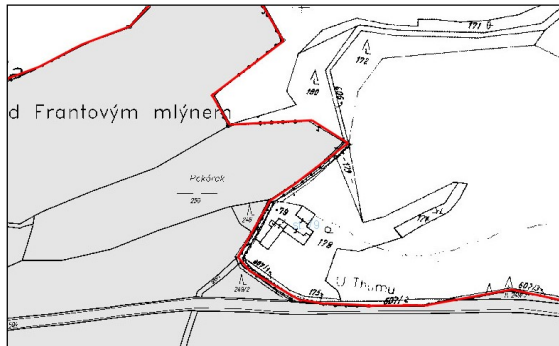
IV. vojenské mapování - 1: 25 000, mapový list 4052_2, 1877-1880 (Čechy).

G.2.5.1 A - PEKÁRKŮV MLÝN (Č.P. 41)



Též Slapničkův mlýn, U Čtrnáctých. Na některých mapách nesprávně označován jako Trousilův či Trousílkův (ten však stál v osadě Solopisky). Zděné stavení v místech původního mlýna na pravém břehu Švarcavy. Nad bývalým mlýnem rybník, který však již na katastru Roblína.

Pekárkův mlýn je prastaré jméno, pravděpodobně po nějakém majiteli před rokem 1783, odkdy jsou vlastníci známi. V rodu Čtrnáctých, od nichž odvozeno druhé dnes používané jméno, od roku 1892. Mlýn mlel do roku 1918, šrotovalo se zde do roku 1938. V 60. letech mlýn zchátral a stal se neobyvatelným, nadále byla používána pouze sousední mladší zděná budova. Zbytky mlýna strženy v 90. letech.



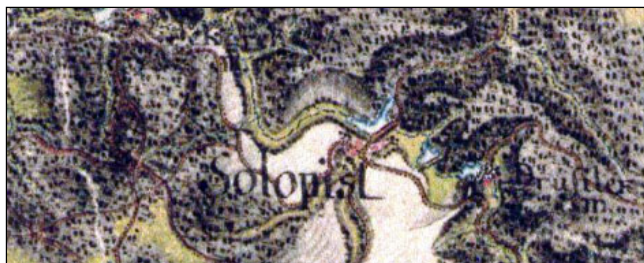
Obrázky:
Mlýn v 1. pol. 19. stol. (archivnimapy.cuzk.cz) a dnes (www.mapy.cz), satelitní pohled a fotografie ze současnosti – hráz rybníka, pohled na území v katastrální mapě.

G.2.5.2 B – TROUSÍLKŮV MLÝN



Mlýn na Švarcavě zvaný Trousílkův – kdysi dávno Stanislavská chalupa – musel existovat již na počátku 17. století, možná dříve. Roku 1652 se uvádí, že se ho ujal Matěj Pála za 80 kop. Když roku 1657 Pála zemřel, nějaký čas na mlýně hospodařila vdova Markéta se syny Václavem a Jakubem. Roku 1663 přešel mlýn na syna Jakuba, který stavení opravil a vyrovnal dluhy. 1665 převzal mlýn Stanislav Trousílek za 90 kop grošů. Po jeho smrti se ujal mlýnu jeho syn Adam. Poté od 2. 5. 1727 na mlýně začal hospodařit Tomáš Skála, dalším mlynářem byl Jan Dvořáček, Josef Jakubec a Václav Cívárek z Černošic.

Kronika pak zaznamenává žádost manželů Dvořáčkových z 10.9.1839 vrchnosti ve Vonoklasech o přidělení místa na stavbu mlýna, který tam již dříve stával. Žádosti bylo vyhověno. 1842 byl mlýn dostavěn. V roce 1883 byl rozšířen o kupectví. Posledním mlynářem byl Jan Částka, a to do roku 1909. Dodnes stojí v Solopyskách dům (stavební parcela č. 90), který je pozůstatkem mlýna. Okolí je dnes zastavěno, ale je jisté, že poblíž býval dříve mlýnský rybník.

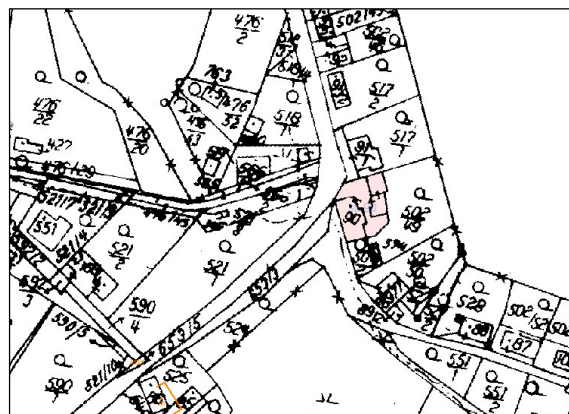


Obrázky:
III. vojenské mapování - 1: 25 000, mapový list 4052_2, 1877-1880 (Čechy)

I. vojenské mapování – josefské, 1764-1768 a 1780-1783 (rektifikace), měřítko 1: 28 800

Výsek z katastrální mapy.

Současná fotografie.

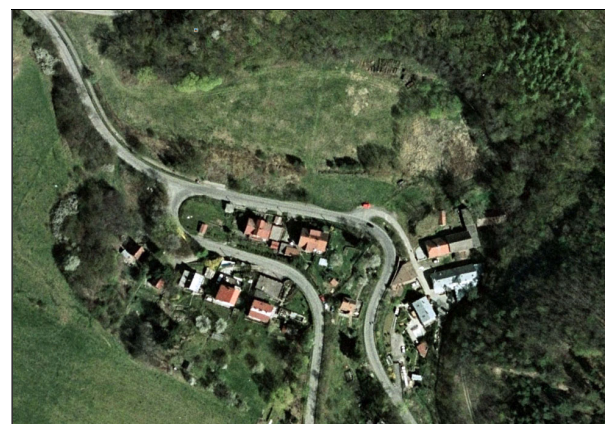


G.2.5.3 C - MEJSTRÍKŮV MLÝN (Č.P. 1)



Těž Křenkův mlýn, Trousílkův mlýn (Trousílkův mlýn se však častěji říká hornímu solopiskému mlýnu ve vsi), na mapě z 2. pol. 18. stol. „Drufler m.“ (?). Objekt mlýna zachován na pravém břehu potoka pod skalním hřebínkem, který snad byl součástí hráze mlýnského (Dolejšího) rybníka.

Vystavěn roku 1705 Karlem Trousílkem. V jeho rodu mlýn do roku 1781. Poté se zde vystřídalo několik mlynářů (avšak není mezi nimi žádný Křenek!), roku 1851 mlýn opraven Václavem Zikou. Posléze mlýn získaly František a Zdena Mejstříkovi, v držení rodu Mejstříků dosud. Ve mlýně se mlelo do roku 1949, poté pouze šrotovalo.



Obrázky: Mlýn v 1. pol. 19. stol. (archivnimapy.cuzk.cz) a dnes (www.mapy.cz)

G.2.6 KAPLE SOLOPISKY



opravená kaple v Solopiskách u komunikace



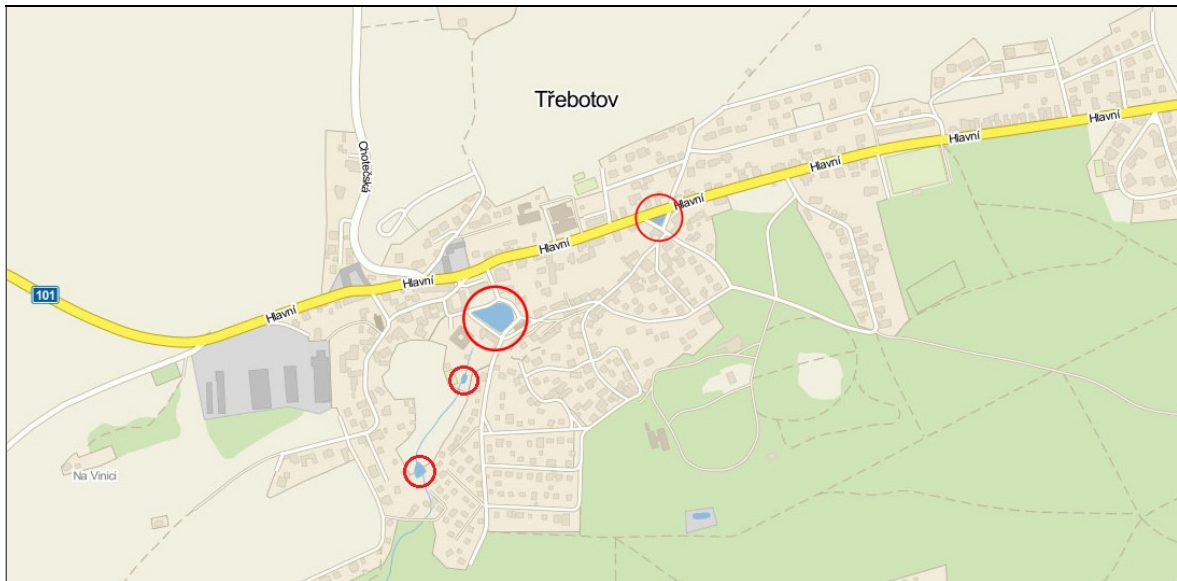
Solopisky – První písemná zmínka o vsi (*villam Solopisky*) pochází z roku 1305, kdy se jako její držitel připomíná Mladota Prosinka z Drást,^[1] předek šlechtického rodu Mladotů ze Solopisk. Mladotové vlastnili Solopisky až do 16. století. V roce 1550 připadla ves odúmrtí koruně, jako další majitelé se připomínají 1573 Ctibor Služský z Chlumu, 1610 Fridrich Smolík ze Slavic (spolu s Horními Mokropsy, Vonoklasy a Roblínem), 1620 koupil Solopisky Jiří Albrecht Bruknar z Brukštejna, po němž roku 1622 dědil hrabě Vilém Vřesovec z Vřesovic. V roce 1630 zakoupil Solopisky zbraslavský klášter a vesnice pak náležela k panství Zbraslav i po zrušení kláštera roku 1785 až do konce poddanství. Kaplička byla postavena roku 1871.

G.2.7 RYBNÍČNÍ SOUSTAVA V OBCI

V zastavěném území Třebotova se nachází dva veřejně přístupné rybníky. Oba rybníčky jsou s upraveným a zpevněným břehem. V návrhu ÚP bude řešena možná úprava břehů a okolí. Spojnice obou vodních ploch tvořila osu údolí s vodotečí s bohatým břehovým porostem. V současné době je převážná část zatrubněna a veřejně není přístupná.

Obnova veřejného prostranství podél potoka již není možná. Plochy zahrad podél zatrubněné i otevřené vodoteče

však jsou nezastavěné, část tvoří údolní nivy pro rozliv. Území kolem potoka by mělo být chráněné před zástavbou. Vymezení údolních niv v zastavěném území je zakresleno v problémovém schéma v rámci DPR.



Tři vodní nádrže v zástavbě Třebotova

G.2.8 OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ochrana nezastavěného území a jeho hodnot je odůvodněna v kpt. C.

H VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je v souladu se stavebním zákonem č.183/2006, jeho novelou a vyhláškami 501, 500/2006 a jejich platným zněním po novele.

I VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

ÚP je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, pokud stanoviska chrání veřejný zájem jim uložený.

J VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhodnocení požadavků z vyjádření dotčených orgánů na obsah návrhu zadání ÚP Třebotov a stanovisek SKÚ, připomínek a podnětů sousedních obcí je splněno a popsáno v příslušných kapitolách.

- I. Požadavky a jejich splnění vyplývající z PÚR ČR jsou popsány v kpt. širších územních vztahů
- II. Požadavky ze ZÚR SKÚ byly v návrhu zohledněny, prověřeny a upřesněny. Požadavky ZÚR jsou odůvodněny a popsány v příslušných kapitolách.
- III. Požadavky vyplývající z ÚAPo byly prověřeny a navrženo řešení dopravních závad, střetů záměrů s limity a problémy spojené s hospodářským rozvojem, nefunkčním ÚSES a problematika vodního režimu v krajině.
- IV. Požadavky na rozvoj obce byly splněny ponecháním rozvojových ploch z platné územně plánovací dokumentace, byly však na těchto plochách zpřesněny podmínky pro využití ploch. Oproti platné ÚPD byla navržena důsledná koncepce uspořádání krajiny s novými poznatky zejména doplňujících PR+R.
- V. ÚP navrhl koncepci urbanistickou, veřejné infrastruktury a krajiny. Popis je v příslušných kapitolách.
- VI. ÚP navrhnul plochy veřejně prospěšných staveb a opatření.
- VII. Obec nad rámec zadání uplatnila další požadavky, které byly prověřeny a zapracovány do návrhu ÚP:
 - Kala – pozemek Bejlkovi – vyčlenit 2 stavební pozemky, mezi nimi a stávajícími ponechat pruh na cestu
 - Bývalou sokolovnu vymezit a navrhnout po prověření na plochu pro občanské vybavení
 - Pozemek p. Říhy vedle ZŠ – požadujeme, aby zůstal zahradou
 - Obecní pozemek vedle p. Říhy – požadujeme veřejné prostranství
 - Vymezit pruh plochy podél lokality Pod Vsí, které navazují na stávající komunikaci – kvůli požadavkům vlastníků pozemků při projektování VAK Solopisky); obec chce vyhovět po prověření vymezení zastavitelné plochy. Jedná se dlouholeté vlastníky v obci.

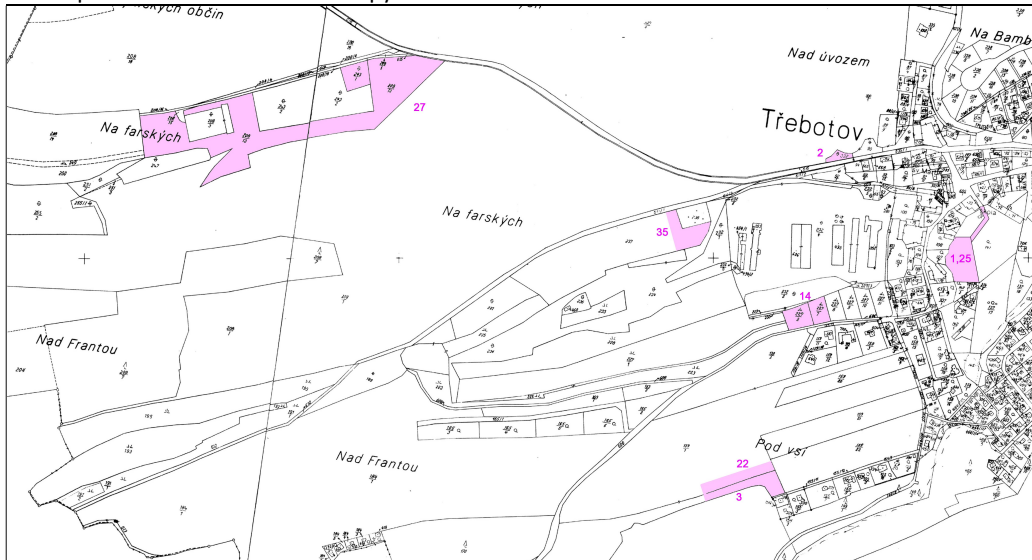
J.1 VYHODNOCENÍ PROVĚŘENÍ POŽADAVKŮ OBČANŮ V ETAPĚ NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

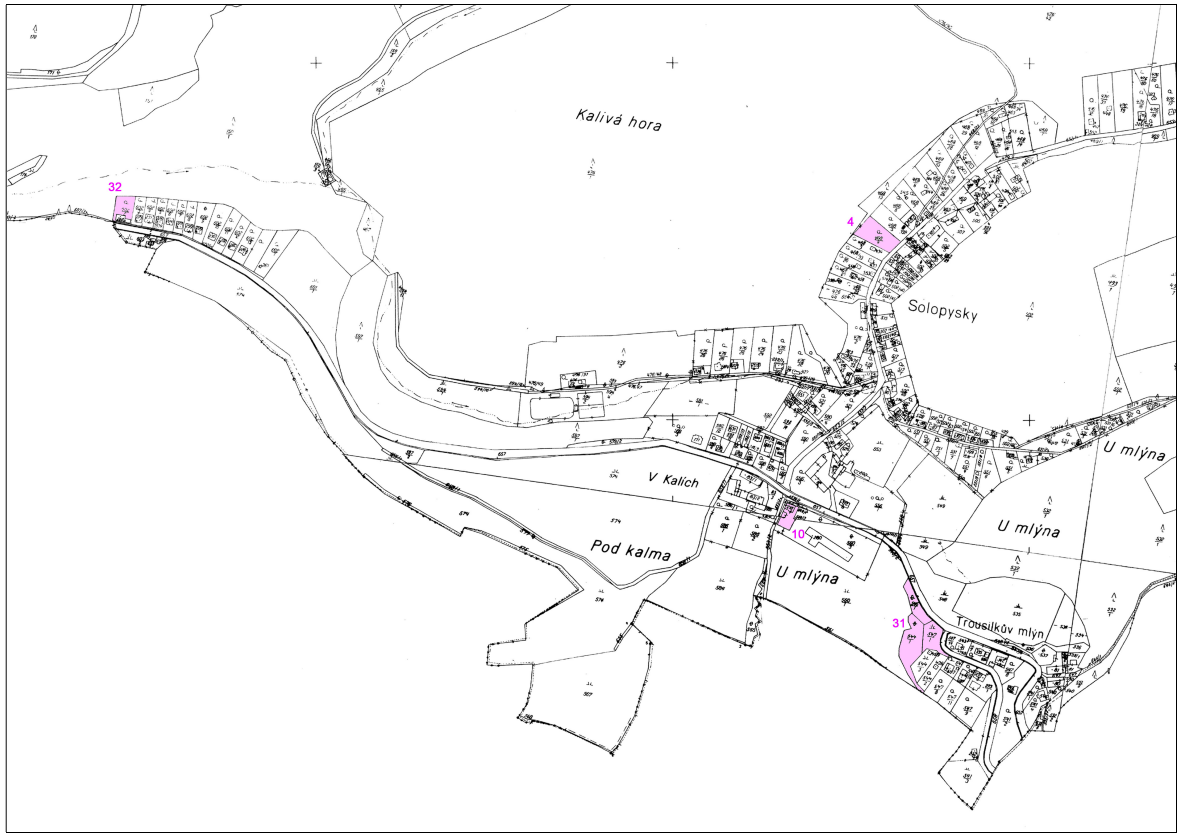
požadavek	prověření
Požadavek č. 1 / Ing. Jan Kalaš - plochy bydlení, zachování biokoridoru na části pozemku parcelní č. 137/17; 137/17, 141	Požadavek byl prověřen a plocha byla navržena jako zahrada v obytné zóně se specifickým vodním režimem (index v Hlavním výkrese BZ2).
Požadavek č. 2 / František Kostrounek a Věra Kostrounková – plocha bydlení, občanského vybavení, smíšené obytné, skladován; p. č. 332	Pozemek se nachází na okraji obce, v terénu a nemá zajištěný přístup mimo silnici II. třídy. V zadní části navazuje na plochy rezervy pro obchvat silnice 2. třídy. Pozemek byl navržen jako zahrada v obytné zóně BZ1.
Požadavek č. 3 / Pavel Sláma – plocha smíšená obytná; PK p.č. 154/1	Pozemek navazuje na zastavěné území obce. Má přístup z místní komunikace. Část pozemku je navržena jako zahrada v obytné zóně s indexem BZ1 a část jako plocha nízko-podlažního bydlení (index v Hlavním výkrese B1) (nutnost dodržet vzdálenost od lesa min. 30 m). Plocha je navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení.
Požadavek č. 4 / Ing. Martin Ratkoš – plocha bydlení; p.č. 468/4	Pozemek je navržen k bydlení (index v Hlavním výkrese B1). Část pozemku k lesu je zahrada v obytné zóně, z důvodů ochrany vzdálenosti od lesa min. 30 m. Plocha je

požadavek	prověření
	v zastavěném území obce.
Požadavek č. 6 / Václav Lukáš – plochy bydlení s možností služeb (restaurační činnost); p.č. 384/13	Plocha je v zastavěném území obce. Byla navržena pro bydlení – index B1, na pozemku je stávající objekt a plocha je dobře napojena na technickou a dopravní infrastrukturu. V přípustném využití je umožněno občanské vybavení, pod které spadá také funkce restaurační činnost.
Požadavek č. 7 / Renata Blahovská – plochy bydlení s možností služeb (restaurační činnost); p.č. 384/13	Plocha je v zastavěném území obce. Byla navržena pro bydlení – index B1, na pozemku je stávající objekt a plocha je dobře napojena na technickou a dopravní infrastrukturu. V přípustném využití je umožněno občanské vybavení, pod které spadá také funkce restaurační činnost.
Požadavek č. 8 / René Blahovský – plochy bydlení s možností služeb (restaurační činnost); p.č. 384/13	Plocha je v zastavěném území obce. Byla navržena pro bydlení – index B1, na pozemku je stávající objekt a plocha je dobře napojena na technickou a dopravní infrastrukturu. V přípustném využití je umožněno občanské vybavení, pod které spadá také funkce restaurační činnost.
Požadavek č. 10 / Tomáš Kubec – smíšená zóna s možností podnikání – autoopravárenství; st. 210, p.č. 560/2	Plocha je navržena jako smíšené obytné území umožňující funkci služeb (index v Hlavním výkrese SO1). Plocha je v zastavěném území obce.
Požadavek č. 11 / Marie Linhartová – plochy bydlení; p.č. 398/2	Pozemek byl navržen jako rekreace – index R2 a plocha mimo zastavěné území obce Z2 – trvalé travní porosty. Plocha nenavazuje přímo na zastavěné území a je umístěna v rezervě pro obchvat silnice 2. třídy čili není vhodná pro bydlení.
Požadavek č. 14 / Jan Sedláček – obytná zástavba venkovského charakteru, plocha zahrad a sadů; p.č. 227/2, 227/7	Pozemky jsou navrženy k funkčnímu využití bydlení (index v Hlavním výkrese B1), jsou navrženy jako zastavitelné plochy.
Požadavek č. 22 / Pavel Sláma – plocha smíšená obytná; PK 156	Pozemek navazuje na zastavěné území obce. Má přístup z místní komunikace. Část pozemku je navržena jako zahrada v obytné zóně s indexem BZ1 a část jako plocha nízko-podlažního bydlení (index v Hlavním výkrese B1). Bydlení není v celé ploše kvůli nutnosti dodržet vzdálenost od lesa min. 30 m. Plocha je navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení.
Požadavek č. 24 / Jiřina Lukášová – plochy bydlení s možností služeb (restaurační činnost); p.č. 384/13	Plocha je v zastavěném území obce. Byla navržena pro bydlení – index B1, na pozemku je stávající objekt a plocha je dobře napojena na technickou a dopravní infrastrukturu. V přípustném využití je umožněno občanské vybavení, pod které spadá také funkce restaurační činnost.
Požadavek č. 25 / Ing. Jan Kaláš – plochy bydlení; část p.č. 141	Požadavek byl prověřen a plocha navržena částečně pro bydlení – index B1 a částečně pro zahrady v obytné zóně – index BZ1 s napojením nově navrženou účelovou komunikací. Jedná se o malou lokalitu v zastavěném území obce, kde je vyřešen přístup.
Požadavek č. 27 / T.O.P. UMWELT, spol. s.r.o. – plochy smíšené výrobní a plochy zemědělské – vybudování Centra výzkumu a realizace ekologických inovací – výrobní linka průmyslových biodegradabilních stavebních dílců včetně laboratoř; p.č. 243/1, 208/13	Plocha byla navržena jako nezastavěné území, s indexem v Hlavním výkrese K – Kompostárna. Záměr č. 27 (Centrum výzkumu a realizace ekologických inovací) ve schváleném zadání není obsažen, po projednání zadání byl vypuštěn – dohoda s DO, z důvodu požadavku na vyhodnocení SEA (pořizovatel 11. 4. 2017)
Požadavek č. 31 / Pavel Karmazín – plochy bydlení – jeden rodinný dům; p.č. 547/1, 544/1, 546/1	Plocha byla prověřena a v místě vhodném ke stavění je navrženo funkční využití pro 1 RD (index v Hlavním výkrese B1). Ostatní pozemky jsou navrženy jako Z2 – trvalé travní

požadavek	prověření
	porosty. V lokalitě je složitý terén, proto bylo bydlení navrženo jen v části přiléhající ke komunikaci. Plocha je navržena jako zastavitelná plocha.
Požadavek č. 32 / Pavel Hanč – plocha smíšená obytná k bydlení, rekreaci a drobnému podnikání; p.č. 602/2	Pozemek je navržen k funkčnímu využití bydlení (index v Hlavním výkrese B1), v rámci přípustného využití je umožněna drobná výroba. Část pozemku klesu je zahrada v obytné zóně, z důvodů vzdálenosti od lesa min. 30 m. Plocha je v zastavěném území obce.
Požadavek č. 35 / Obec – rozšíření hřbitova	Plocha byla navržena jako zastavitelná, funkční využití hřbitov (index v Hlavním výkrese H).
Požadavek č. X1 – změna bonity; p.č. 335/1	Změna bonity není předmětem územního plánu.
Požadavek č. X2 – dělení pozemku; 154/1, 156	Dělení pozemku není předmětem územního plánu.

Zákres požadavků do katastrální mapy:





K ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

K.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

KÚSK nepožaduje vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.

L VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

L.1 PUPFL

Zábor PUPFL je plocha pro veřejnou infrastrukturu v Solopiskách a zabírá 0,02ha. Plocha je označena jako B5 ve výkrese č.7 – Výkres předpokládané zábory půdního fondu.

Pozemek s parcelním číslem 476/59 je v návrhu územního plánu vrácen do plochy lesa (index v Hlavním výkrese L) a je přes pozemek veden místní biokoridor. Ve Změně č. 4 ÚPD byl pozemek navržen na bydlení. Velikost pozemku je 0,4 ha.

Stezky pro pěší a cyklisty na lesní půdě jsou přípustné pouze stávající a jejich vybavenost jen nezbytně nutná. Stezky pro cyklisty jsou přípustné jen po cestách pro dvoustopá vozidla.

L.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- I. Vyhodnocení tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1: 5000 - výkres č. 6, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.
- II. V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha zastavěného území k datu 10/2021. Vyhodnoceny jsou ty plošné a liniové urbanistické záměry, které jsou umístěny vně i uvnitř hranice zastavěného území.
- III. V tabulkách je uveden přehled jednotlivých lokalit návrhového období z hlediska dotčených druhů (kultur) pozemku. Dále je z tabulky patrné navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách textu Návrhu.
- IV. V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur a zemědělská půda je charakterizována stupněm třídy ochrany, který zařazuje BPEJ v daném klimatickém regionu do 5 stupňů. Hodnocení má klesající tendenci. BPEJ zařazené do stejné třídy jsou srovnatelné v celé ČR.

Urbanistické řešení zabírá zemědělské půdy celkem:

Celkem	11,75 ha
Z toho plochy převzaté z platné ÚPD	8,72 ha
Z toho plochy nového záboru v návrhu UP	3,03 ha

- V. V rámci ÚAP byly vymezeny limity ochrany přírody, ochrany ZPF a vodního režimu
- VI. Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje hlavní výkres a koordinační výkres, ve kterých je zakreslena urbanistická koncepce. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce a rozvoje urbanistických funkcí. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.
- VII. V celém katastrálním území nejsou provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Jsou hotové pouze na pravém cípu území směrem ke Kosoři, mimo zastavěné území obce Třebotov.
- VIII. Nový návrh zabírá necelých 25 % z celkových záborů ZPF platné ÚPD

IX. Tabelární část

plochy převzaté z platné ÚPD

plochy nového záboru v návrhu UP

číslo lokality	Způsob využití plochy	kód BPEJ	třída ochrany ZPF (ha)	Zábor v ha dle BPEJ	Zábor ZPF v ha členěný podle druhů pozemků					celkem (ha)
					zahrady (ha)	orná půda (ha)	Trvalý travní	zemědělská půda (ha)	ostatní plochy	
A1	B1 – nízkopodlažní bydlení a BZ1 zahrady v obytné zóně	41000	I.	0,29	-	0,29	-	0,29	-	0,29
A2	B1 – nízkopodlažní bydlení a MK – místní komunikace	43716 42001	V. IV.	1,10 1,21	-	2,31	-	2,31	-	2,31
A3	B1 – nízkopodlažní bydlení a MK – místní komunikace	42001	IV.	1,33	-	1,33	-	1,33	-	1,33
A4	B1 – nízkopodlažní bydlení	42014	V.	0,60	-	-	0,60	0,60	-	0,60
A5	B3 nízkopodlažní bydlení – Pod vsí, MK místní komunikace a VP plochy veřejného prostoru	42014	V.	3,89	-	3,89	-	3,89	-	3,89
A6	B1 – nízkopodlažní bydlení a MK – místní komunikace a zahrady v obytné zóně	4.7101	V.	0,30	-	0,30	-	0,30	-	0,30
B1	H hřbitov (rozšíření hřbitova)	42014 43716	V. V.	0,27 0,02	-	0,15	-	0,15	0,14	0,29
B2	B1 – nízkopodlažní bydlení	42014	V.	0,15	-	-	0,15	0,15	-	0,15
B3	B1 – nízkopodlažní bydlení a účelová komunikace	42014	V.	0,14	-	0,14	-	0,14	-	0,14
B4	B1 – nízkopodlažní bydlení	41000	I.	0,27	0,27	-	-	0,27	-	0,27
B6	B1 – nízkopodlažní bydlení	42654	V.	0,10	-	-	0,10	0,10	-	0,10
B8	B1 – nízkopodlažní bydlení, rozšíření účelové komunikace a veřejná zeleň	42654	V.	0,57	-	-	0,57	0,57	-	0,57
B9	Sběrný obecní dvůr u ČOV	42014	V.	0,34	-	0,34	-	0,34	-	0,34
B10	Sběrný obecní dvůr vč. účelové komunikace	42014	V.	0,54	-	-	-	-	0,54	0,54
B12	Zemědělská usedlost pro chov hosp. zvířat	42604	III.	0,93	-	0,93	-	-0,93	-	0,93
Celkem					0,27	10,64	1,42	11,75	0,68	12,43
Z toho plochy převzaté z platné ÚPD						8,70	0,60	8,72	0	8,72
Z toho plochy nového záboru v návrhu UP					0,27	1,94	0,82	3,03	0,68	3,71

M OBSAH DOKUMENTACE, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

Vzhledem k tomu, že požadavky na obsah výkresů jsou v některých případech duplicitní a že urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury jsou v samostatných výkresech výrokové části, je dále popsán zpřesněný obsah.

Výkres Základního členění obsahuje

zastavěné území vymezené k datu 10/2021, zastavitelné plochy vč. označení, územní rezerva obslužná komunikace k občanskému vybavení

Hlavní výkres obsahuje urbanistickou koncepci vyjádřenou graficky návrhem ploch s rozdílným způsobem využití, a to v zastavěném území a v zastavitelných plochách, a v nezastavěném území.

Ostatní výkresy

Vzhledem k potřebě grafického vyjádření byly výkresy koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury zpracovány v samostatných výkresech.

I. Návrh územního plánu – textová část odůvodnění obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

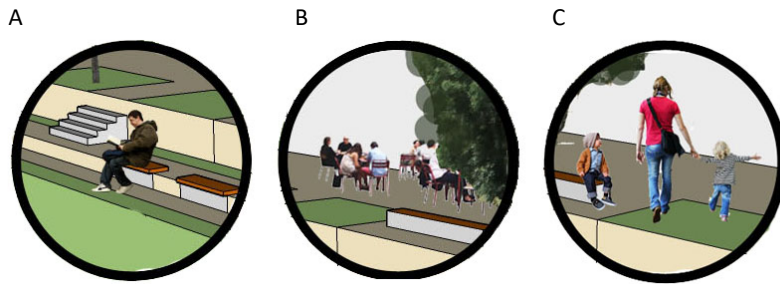
II. Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

výkres č. 6 Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. 7 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5000
výkres č. 9 Širší územní vztahy	schéma

N PŘÍLOHA Č.1 PROVĚŘENÍ NOVÉ VÝSTAVBY V CENTRU OBCE

NÁVRH ŘEŠENÍ

V území je řešena úprava veřejného prostoru kolem rybníka v centru obce a nově navržená zástavba přiléhající k tomuto prostoru. Funkční využití zastavitelné plochy je občanské vybavení. Návrh řeší břeh rybníka, který je v současnosti obehnan zdí se zábradlím a vodní hladina je v podstatě nepřístupná. V místě nově upraveného veřejného prostoru je břeh rybníka navržen svažité v postupných „schodech“ až k vodě, s prvky městského mobiliáře, různé úrovně posezení:

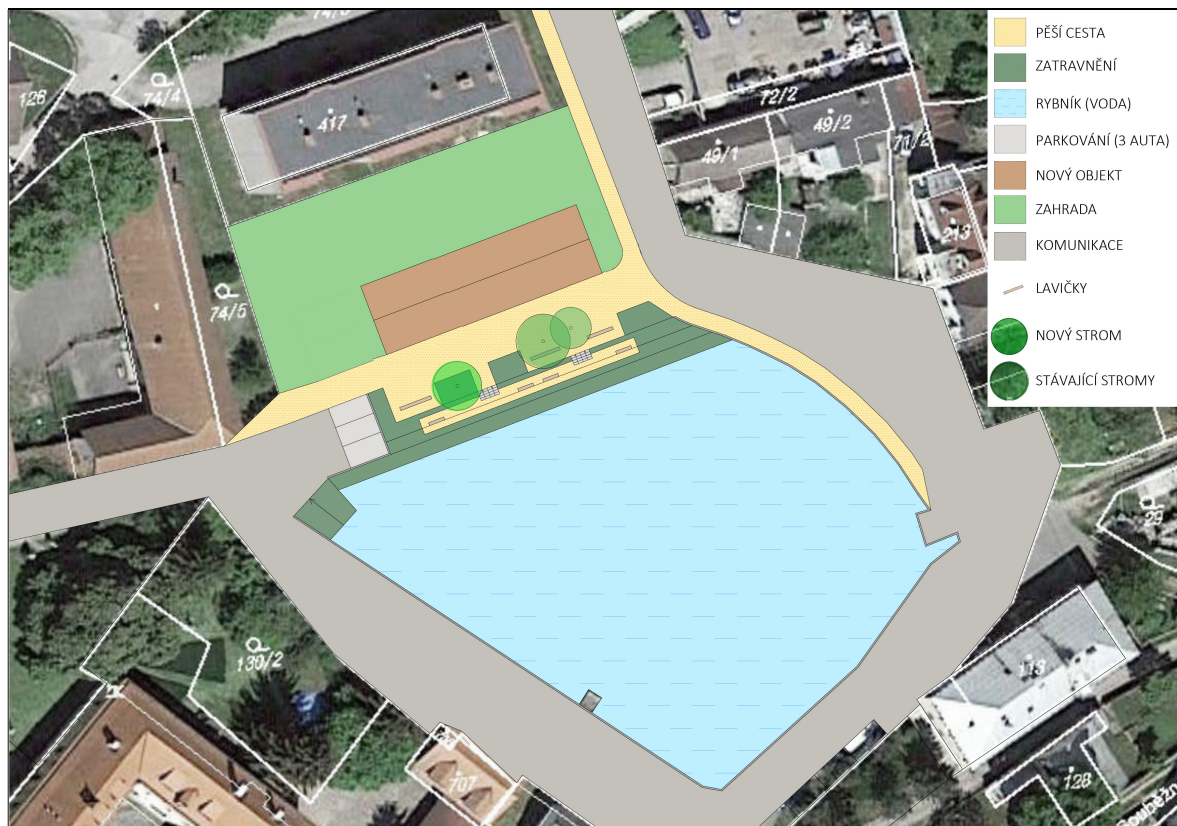


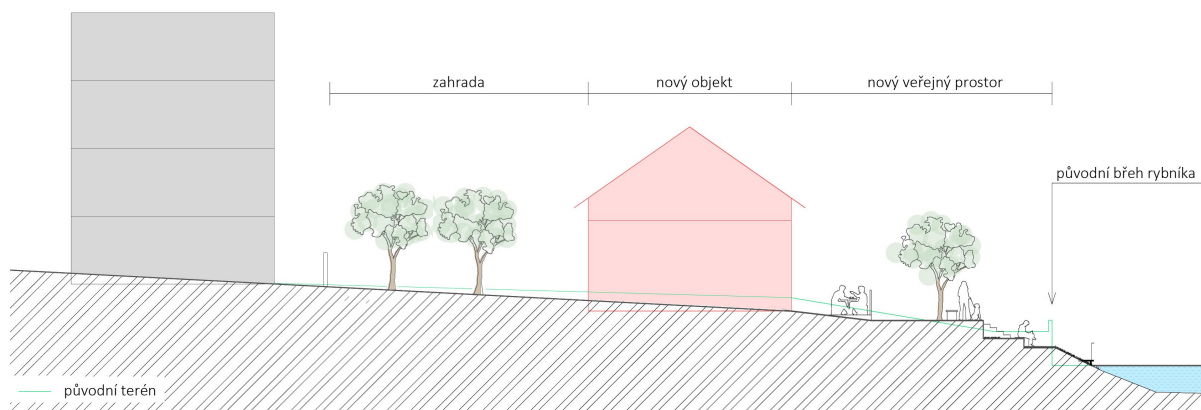
A – posezení v klidné části blízko u vody

B – prostor např. pro kavárnu a posezení v rámci veřejného prostranství

C – lavičky v úrovni komunikace a zatravněné plochy

Navrhovaný objekt – dostavba historické stavební čáry – by spoluvytvářel veřejné prostranství. Pohledově zastíní stávající bytový dům a prostor okolo rybníka uzavře. V rámci prověřovací studie se předpokládají další parkovací stání pro tři vozidla.





Skica možné realizace, hmotová vizualizace

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Plocha pro novou zástavbu je pro občanské vybavení – index v Hlavním výkrese OV 2 a veřejné prostranství VP, v kterém je vedena komunikace, doprovodná zeleň – např. alej, odpočinkové plochy, břeh rybníka, parkování a plochy odpočinkové.

STRUKTURA CHARAKTERU V II. KATEGORII ZÁSTAVBY (kategorizace z Plánu péče CHKO)

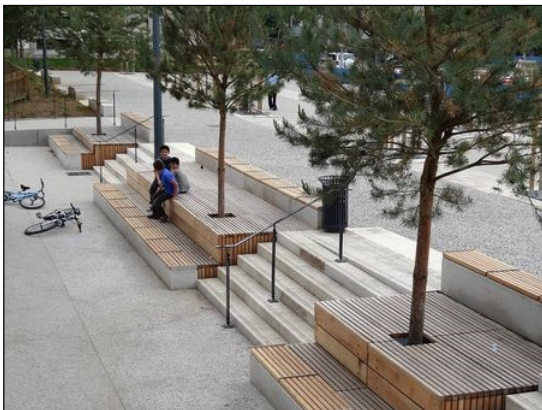
K účelu ochrany struktury zástavby **v kategorii II.** jsou definovány následující podmínky:

- Bude respektována historická struktura zástavby s možností jejího úměrného doplnění
- Nová výstavba bude situována do kontaktu s existující zástavbou, jiné řešení je možné pouze u specifických typů rozptýlené zástavby
- Je třeba omezit zásahy ovlivňující siluetu sídla a vyloučit stavby, které by vytvářely nový výrazný znak siluety existující zástavby

K účelu ochrany charakteru zástavby jsou definovány následující podmínky:

- Bude chráněn charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou, nová výstavba se bude podřizovat formám a výrazu objektů – měřítko, hmoty, půdorysný tvar, výška, tvar střechy

Podmínky ÚP splňuje nástroji územního plánování (nezasahuje do individuálního architektonického výrazu. Dostavbu v centru sídla, které je zařazeno do II. kategorie, prověřuje ve vizuálním kontextu sousedních objektů venkovské zástavby.



Ukázky realizace obytného břehu

O PŘÍLOHA Č.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ LOKALITY Z11 V NÁVRHU ÚP

Lokalita částečně zaplňuje proluku ZÚ a navazuje na vymezené zastavitelné plochy předchozí platné ÚPD. Požadavek na zastavitelnost plochy byl potvrzen obcí a je logický z důvodu, že navazuje na již vybudovanou veřejnou infrastrukturu obce. Z těchto faktů vyplývá, že se nejedná o volnou krajinu, ale o doplnění již povolené zástavby.

Vliv na krajinný ráz byl prověřen v rámci návrhu ÚP:

Plocha vymezuje 5 parcel cca 1000 m² a více v území, kde je vybudovaná veřejná infrastruktura vč. asfaltové komunikace. V návaznosti na tuto plochu byla schválena lokalita zástavby, kde jsou již vydaná stavební povolení. Argument CHKO, že ochranu krajinného rázu určuje hranice vysokého napětí nelze považovat za odborný argument. Rozbor a analýza dokladující pohledy na lokalitu, situační zakres předpokládaných staveb, uličního prostoru Pod Vsí a vizualizace v panoramatu dokládají, že ochrana krajinného rázu není narušena.

O.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Pro posouzení byly zjištěny dálkové pohledy na lokalitu; jsou velmi omezené a z důvodu členitosti terénu se pohled na pole v nejnižší poloze uplatňuje pouze z blízkého okolí.



Na lokalitu Z 11 není vidět z dálkových pohledů (body B, D), pouze z pole západním směrem od ní, z které byly dále udělány zákresy. Z bodu A je vidět pouze již schválená lokalita, z hal průmyslu asi pohled na celou lokalitu existuje, ale je veřejnosti nedostupný.



Pohled z bodu A

O.2 SITUAČNÍ ROZBOR



Již schválená zástavba v této lokalitě leží částečně v ZÚ. V současnosti jsou realizované komunikace, rozvod elektřiny a jsou vydaná některá stavební povolení. Situační zákres dokumentuje zástavbu ve výstavbě, schválenou v ÚPD



skica s předpokládanou lokalitou Z11

Dolní situace dokumentuje záměr se zástavbou lokality Z 11, která uzavírá z půdorysného hlediska zástavbu. Protože vlastníci jsou majiteli i pozemků směrem na západ, mohou za parcelami vysadit poměrně rozlehlé zahrady nebo sady.

O.3 POHLEDY NA LOKALITU POD VSÍ, PANORAMATA



Panorama zobrazuje současnou situaci v lokalitě, kde se uplatňuje zástavba pouze u stávajících ulic a jsou zde zdokumentovány stávající komunikace s veř. osvětlením, rozvod elektřiny a 1. stavba RD.

Pro rozbor vlivu na krajinný ráz a jeho ochranu jsou ve skicách zachyceny pravděpodobné pohledy dle zastavovacího plánu a dole nová zástavba lokality Z 11.



Zástavba bude umístěna pod horizontem, nebude narušovat pohledy na starší zástavbu ve svazích. Tvar objektů nelze ovlivnit v ÚP jinak než předpokládanou parcelací podlouhlých budoucích stavebních pozemků, které upřednostní podlouhlý tvar staveb v souladu s požadavky Plánu péče CHKO Č. kras.



Skica dostavby stávající ulice Pod Vsí dokumentuje předpokládanou dostavbu na podélných parcelách lokality Z11.

SHRNUTÍ – řada parcel v lokalitě Z 11 nenarušuje krajinný ráz lokality ani nenarušuje ochranu krajinného horizontu. Zástavba uzavře zastavitelnou plochu od západu a poměry vlastnických vztahů naopak umožní rozvoj zeleně na okraji plochy, kterou může utvořit i rozsáhlejší plocha zahrad a sadů.