

Zadání územního plánu

TŘEBÍZ



(Zpracovaný podle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.)

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Slaný,

který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb.

DATUM ZPRACOVÁNÍ: prosinec 2012

OBSAH:

	Zdůvodnění pořízení územního plánu	3
a)	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
b)	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	5
c)	Požadavky na rozvoj území obce	5
d)	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	5
e)	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	7
f)	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	8
g)	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	10
h)	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	10
i)	Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	10
j)	Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	11
k)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	11
l)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	11
m)	Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	11
n)	Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	12
o)	Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	12

Zdůvodnění pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Třebíz dne 2.3.2011 rozhodlo na svém zasedání o ukončení pořizování stávajícího rozpracovaného územního plánu, projektovaného Ing. arch. Břetislavem Malinovským (rozhodnutí o pořízení původního ÚP bylo ze dne 21.2.2007) a usneslo se na pořízení úplně nového územního plánu s jiným projektantem. Na témže zasedání zvolilo zastupitelstvo obce pořizovatele tohoto nového územního plánu, kterým je opět Úřad územního plánování MěÚ Slaný. Zastupitelstvo zároveň 2.3.2011 rozhodlo, že určeným zastupitelem města pro spolupráci s pořizovatelem bude pan starosta Ing. Ladislav Kozák a projektantem bude ŽALUDA, projektová kancelář.

Obec Třebíz dosud nemá žádnou územně plánovací dokumentaci. Důvodem pořízení nového územního plánu Třebíz jsou nové požadavky na zastavitelné území obce a určení nové rozvojové koncepce obce. Pořízením nového územního plánu, získá obec Třebíz moderní strategickou a rozvojovou územně plánovací dokumentaci pro svůj další vývoj.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Pro Českou republiku je platná Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) ČR, schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009.

Třebíz se dle schválené Politiky územního rozvoje České republiky 2008 nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Přesto je území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

PÚR ČR v řešeném území vymezuje:

Koridor rychlostní silnice R7 (úsek Slaný-Louny-Chomutov). – Zabezpečuje jeden z hlavních dopravních směrů v rámci území státu.

Koridor E10 pro vedení 400kV Výškov-Chotějovice-Babylon a Výškov-Řeporyje a dále zdvojení stávajících vedení 400 kV v trasách V 450 Výškov-Babylon, V 410 Výškov-Čechy střed a V 451 Babylon-Bezděčín, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic. – Územní ochrana koridoru a umožnění připojení nové elektrické stanice Chotějovice a tím zajištění vyvedení výkonu z nových plánovaných zdrojů (elektráren) do přenosové soustavy ČR s cílem zvýšení spolehlivosti systému v oblasti severních Čech.

Stávající trasu VVTL tranzitního plynovodu.

Koridor DV2 pro zdvojení potrubí k ropovodu IKL mezi CTR Nelahozeves-Rozvadov a plocha pro výstavbu skladovacích nádrží u obce Benešovice na ropovodu IKL. – Územní ochrana koridoru pro zabezpečení přepravy a zvýšení uskladňovacích kapacit strategické suroviny pro ČR. Diverzifikace přepravy ropy přes území ČR.

Územní plán prověří a zapracuje republikové priority územního plánování.

Při územně plánovací činnosti budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně, urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. (Konkrétní požadavky jsou obsaženy v kap. f))
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). (Konkrétní požadavky jsou obsaženy v kap. c))
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní.

Nadřazená ÚPD Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, které toto území upřesňují, byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. prosince 2011, (nabyly účinnosti dne 22.2. 2012).

Ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

Řešené území je součástí priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje. Zde to znamená zlepšit a vytvářet dopravní dostupnost a obslužnost kraje – dopravní vazby. Silnice R7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov včetně přestavby stávajícího úseku Praha-Slaný).

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému okolí.

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a rozvojových osách.

Obec Třebíz se nachází v rozvojové ose krajské úrovně OSk1 Praha-Slaný-Chomutov

Pro obec Třebíz z této osy vyplývá zásada pro usměrňování rozvoje: Budoucí dokončení přestavby R7 v úseku Slaný-jih-hranice Ústeckého kraje. V ÚP stabilizovat dopravní záměry ze ZÚR a prověřit napojení obcí k budoucím MÚK. Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu rozvoje krajiny. Respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, zejména vesnické památkové rezervace Třebíz.

Návrh územního plánu bude respektovat tyto stávající limity ze ZÚR:

Plynovod VTL a VVTL, regulační stanici VTL, nadzemní vedení 110 kV, produktovou Ingolstadt, silnici I/7, OP letiště Panenský Újezd, vesnickou památkovou rezervaci a regionální biocentrum č. 1490 Bílichovský potok.

Obec se nachází v oblasti N04 - Krajina relativně vyvážená.

Návrh zadání územního plánu Třebíz je v souladu s těmito nadřazenými dokumenty. Požadavky z nich plynoucí budou územním plánem zohledněny.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro řešené území byly zpracovány v roce 2008 a následně aktualizovány v roce 2010 a 2012. Všechny v nich vyskytující se jevy (limity) jsou ÚAP analyzovány. Tyto limity je třeba v územním plánu respektovat. Součástí zadání jsou také doplňující průzkumy a rozbory (zpracované 10/2011) v rozsahu ÚAP dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Závěry jsou zpracovány do zadání.

Z vyhodnocení udržitelnosti rozvoje:

Vzhledem ke své poloze ve slánském regionu má Třebíz velmi dobrou dopravní dostupnost a úzkou vazbu ke Slanému. Výhodou pro obec je malá vzdálenost do hl. m. Prahy, skrze těsnou polohu silnice I/7 (respektive po budoucím rozšíření na čtyřpruh – silnice R7). Díky této poloze a postupnému útlumu zemědělské výroby v regionu a transformaci jejích areálů vznikají možnosti pro kvalitní rozvoj, především v oblasti bydlení, případně služeb a tím získávání nových obyvatel. Na slánsku dochází k postupnému procesu obnovy sídel a zvyšování objemu nové výstavby. Součástí rozvoje hodnotného bydlení je i vytváření pracovních příležitostí, dostatečné nabídky vzdělání, kvalitního životního prostředí, kulturního a sportovního zázemí i dostatečně vysoké úrovně občanské vybavenosti a služeb.

Problémy k řešení v ÚPD:

- vysoké zastoupení intenzivně obdělávaných zemědělských ploch
- nízká lesnatost území, malý podíl trvalých travních porostů na ZPF
- vysoký podíl ekologicky méně stabilních ploch (nepříznivé hodnoty KES)
- severozápadní část území zasahuje střední a vysoká kategorie radonového indexu geologického podloží
- významné zdroje emisního a hlukového zatížení území tranzitní silnicí I. třídy
- nízká míra investic do půdy (protierozní opatření, atd.)
- nízký podíl využívání alternativních zdrojů energie
- zvyšující se průměrný věk obyvatelstva a zvyšující se počet obyvatel v poproduktivním věku
- rostoucí deficit počtu pracovníků s nadprůměrnou kvalifikací, nebo v řemeslných profesích
- nedostatek pracovních příležitostí v místě bydliště
- zvyšující se průměrný věk obyvatelstva a zvyšující se počet obyvatel v poproduktivním věku
- rostoucí deficit počtu pracovníků s nadprůměrnou kvalifikací, nebo v řemeslných profesích
- nedostatek pracovních příležitostí v místě bydliště
- nedostatečná občanská vybavenost
- omezené možnosti využití území pro rekreaci

c) Požadavky na rozvoj území obce

ÚP prověří a navrhne rozvoj v těchto lokalitách:

- Z 1 Zastavitelná lokalita na jihovýchodě obce která bude sloužit pro zástavbu **smíšenou obytnou venkovskou**. Pozemky parc.č. 954 a 950 část. Plocha bude bezprostředně navazovat na současně zastavěné území obce. Urbanistický detail může být řešen územní studií. Rozsah této plochy je velmi omezen stávajícími technickými limity (koridor silnice R7 a koridor dálkovodu).

- Z 2 Zastavitelná plocha na východě obce která bude sloužit pro zástavbu **občanského vybavení – veřejná a sportovní**. Pozemky parc.č. 955 část a 953 část. Plocha také navazuje na současně zastavěné území obce a stávající místní komunikace. Urbanistický detail může být řešen územní studií. Rozsah této plochy je také velmi omezen stávajícími technickými limity (koridor silnice R7 a koridor dálkovodu).
- Z 3 Zastavitelná plocha na severu obce předpokládaná pro **občanské vybavení – komerční**. Pozemky parc.č. 370/8, 370/16, 370/17, 370/18, 370/19, 370/21, 370/22, 370/31, 370/39, 56/1, 56/6, 56/10, 45, 44/1, 148 a 840. Plocha je v kontaktu se současně zastavěným územím obce (možnost napojení ze stávající místní komunikace z obce, nebo po dohodě s dotčenými orgány z rychlostní silnice R7). Urbanistický detail může být řešen územní studií. Rozsah této plochy je také velmi omezen stávajícími technickými limity (zejména koridor silnice R7).
- Z 4 Zastavitelná plocha na severu obce předpokládaná pro zástavbu **smíšenou obytnou venkovskou**. Pozemky parc.č. 400/4, 400/20, 400/21 a 400/22. Plocha je v kontaktu se současně zastavěným územím obce (možnost napojení ze stávající místní komunikace z obce přes sousední pozemky. Využití této plochy je velmi omezeno stávající silnicí I/7 a plánovaného koridoru silnice R7. (Zastupitelstvo obce podnět občana schválilo prověřit v ÚP i přes nesouhlas pořizovatele k záměru).
- Z 5 Již zastavěná plocha v obci předpokládaná pro zástavbu **smíšenou obytnou venkovskou**. Pozemky parc.č. 41 a 844. Plocha je v současně zastavěném územím obce.
- Z 6 Zastavitelná plocha v obci předpokládaná pro zástavbu **smíšenou obytnou venkovskou**. Pozemek parc.č. 591. Plocha je v bezprostřední návaznosti na současně zastavěné územím obce a je bezproblémově dopravně napojitelná.
- Z 7 Zastavitelná plocha pro posouzení eventuelního umístění **větrných elektráren** ve východní části katastru. (Možnost napojení ze stávajících účelových cest z obce). Tento záměr nebyl pozemkově specifikován ani jinak konkretizován. Nebyl obsahem minulého nedokončeného územního plánu a je pouze součástí nynějších průzkumů a rozborů projektanta územního plánu. Pořizovateli nebyl záměr zaslán a proto jej nemohl posoudit podle §46 odst. 3. a se svým stanoviskem předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce.

ÚP dále prověří a zpracuje požadavek občana pro bydlení, které se nacházejí v současně zastavěném území obce. Jedná se o pozemky parc.č. 31/2, 31/3 na kterých existují stavby pro bydlení a jsou uvnitř obce.

Se záměry pro rekreaci (zahrádkové kolonie apod.), vzhledem k hodnotám obce, urbanistické kompozici sídla, poloze a možnostem obce i typu krajiny se neuvažuje. V tomto území není potřeba vytvářet plochy pro rekreaci.

S novými plochami pro výrobu a skladování, zemědělskou či průmyslovou se neuvažuje. Stávající plochy zemědělské výroby, výroby a skladování, drobné výroby a služeb zůstanou v obci zachovány jako stabilizované. (resp. pro nevyužívané plochy výroby a skladování je možné je přehodnotit jako plochy přestavbové s jiným funkčním využitím, např. pro občanskou vybavenost a služby, bydlení...)

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Územní plán ve všech stabilizovaných i rozvojových plochách stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Prověří a navrhne podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - minimální parcelaci 800 m² (výjimečně v zastavěném území až na 600 m²), procento zastavění pozemku, počet podlaží, výšky staveb a další zvláštní podmínky s ohledem na památkovou rezervaci sídla. V případě potřeby vymezí projektant konkrétní specifické podmínky pro navrhované plochy, které budou v grafické i textové části zřetelně rozlišeny a zdůvodněny.

Pro plochy a proluky v zastavěném území obce, prověřit možnost umístění staveb pro bydlení na menších pozemcích, než stanoví navržené podmínky prostorového uspořádání.

Pro všechny zóny zeleně, územní plán stanoví podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání.

Zástavba v sídle bude navržena tak, aby nedocházelo k nežádoucímu kácení vzrostlé zeleně.

Z prvků územního systému ekologické stability budou respektována a zapracována biocentra a biokoridory vyplývající z nadřazených ÚPD a podkladů ÚAP. Biocentra a biokoridory budou v návrhu ÚP vymezeny dle zpracovaných KPÚ a zároveň budou uvedena opatření pro zajištění jejich funkčnosti a návaznosti do sousedních katastrálních území.

Budou navržena opatření zvyšující retenční kapacitu území a to jak v zastavitelném, tak v nezastavitelném území. Budou vyhrazeny dostatečně široké pásy pozemků podél vodotečí přírodním funkcím, včetně přirozených rozlivů vody.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V návrhu územního plánu budou řešeny tyto požadavky na novou veřejnou infrastrukturu:

Dopravní infrastruktura:

- Komunikační systém je možno považovat za stabilizovaný a zůstane zachován. V územním plánu bude zaznamenáno číslování silnic II. a III. třídy.
- ÚP provede návrh komunikačních přístupů k zastavitelným plochám.
- ÚP převezme systém účelových komunikací dle schválených KPÚ.
-

Technická infrastruktura:

- ÚP prověří a navrhne koncepci zásobování technickou infrastrukturou jak stávajících, tak nově navržených ploch.
- Stávající koncepce zásobování obce pitnou vodou Stav zásobování obyvatelstva pitnou vodou je nevyhovující. Realizováno bude napojení z Lounska. Do Třebíze bude veden vodovodní přívaděč od Panenského Týnce přes Žerotín, Hořešovičky a Hořešovice.
- Zdrojem požární vody v obci jak pro navrhované plochy tak pro plochy stávající je rybník
- Podél severní části zastavěného území obce v souběhu s rychlostní komunikací prochází trasa vysokotlakého plynovodu DN 300. Z VTL plynovodu je napojena středotlaká regulační stanice Třebíz umístěná u severního okraje zástavby obce. Z regulační stanice jsou napojeny středotlaké zásobovací plynovodní řady, které jsou rozvedeny v uliční síti obce. Stávající plynovodní síť

umožňuje napojení všech objektů v zastavěném území na zemní plyn.

- Splašková kanalizace v sídle není, likvidace odpadních vod je prováděna v septicích a jímkách na vyvážení, splaškové vody jsou prokazatelně vypouštěny i do vybudované dešťové kanalizace.
- V obci bylo postupně realizováno několik větví dešťové kanalizace, které se na východní straně zastavěného území spojují a jsou zaústěny do Dřínovského potoka.
- V návrhovém období bude nutno realizovat novou oddílnou splaškovou kanalizaci s čistírnou odpadních vod, zamezit vypouštění splašků do stávající dešťové kanalizace a upravit povrchové strouhy sloužící k odvádění dešťových vod. ČOV (společná i pro Hořešovice) bude za hranicí řešeného území na břehu Bílichovského potoka.
- Přes jihozápadní část řešeného území prochází trasa nadzemního vedení VVN 110 kV. Toto vedení nemá vazbu na zásobování řešeného území elektrickou energií a bude v územním plánu včetně ochranného pásma respektováno.
- Obec Třebíz je zásobována elektrickou energií ze systému nadzemního vedení VN 22 kV, který prochází podél severního okraje zastavěného území obce v přibližném souběhu s rychlostní komunikací a trasou VTL plynovodu. Z této trasy je napojena větev vedoucí jižním směrem podél východního okraje zastavěného území a z ní je vyvedeno přípojné vedení k trafostanici. Po obci jsou trasy realizovány jako kabelové. Výkonovou rezervu pro rozvoj zástavby je možné vytvořit přezbrojením stávajících objektů trafostanic.
- Inženýrské sítě telekomunikačních a el. zařízení budou umístovány v zastavěné části obce pod zem a bude volen vhodný typ jejich zařízení (trafostanice, rozvodné skříně apod.).

Občanská vybavenost:

- Obec je na většinu služeb odkázána na okolní města nebo obce, které tuto vybavenost mají. ÚP prověří lokality pro občanské vybavení (školka, obchod)
- V obci se nachází restaurační a bytovací zařízení, které poměrně dostatečně umožňuje služby tohoto typu a je součástí místního turistického ruchu.

Veřejná prostranství

- Územním plánem budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství v obci.
- V zastavitelných plochách ÚP prověří eventuální návrh ploch veřejných prostranství.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán bude mimo registrované nemovité kulturní památky a památkovou rezervaci zohledňovat a chránit další pozitivně hodnocené objekty a urbanistické hodnoty vymezené na základě průzkumu v území. Tyto hodnoty budou v územním plánu podrobně popsány. Bude definován způsob jejich ochrany, zachování původního vzhledu a podmínky pro umístování navazující nové výstavby v obci, která by je mohla trvale znehodnotit. Při navrhování nových rozvojových ploch a tvorbě prostorových podmínek, bude vycházeno z těchto průzkumem analyzovaných hodnot a bude respektován „genius loci“ a bude zvažován možný střet s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

ÚP navrhne ochranu těchto území:

- území údolních niv, lesa, ostatních ploch (dominance přírodních funkcí).
- návrh dalších retenčních opatření v krajině a opatření protierozních - součinnost s komplexními pozemkovými úpravami.

V území jsou analyzovány následující urbanistické hodnoty:

Historické jádro sídla (památkové rezervace) – s původním umístěním staveb okolo návsi a kaple sv. Martina.

Kaple sv. Martina

Rodný dům V. B. Třebízského č.p. 19

Pomník V. B. Třebízského

Areál statku č.p.1 zv Vítkův

Areál statku č.p.2 zv Šubrtův

Areál statku č.p.10 zv Baňkův

Rolnická usedlost č.p.12

Výměnkářská chalupa č.p.32

Chalupa č.p.63

Kaple

Architektonicky pozitivně hodnocené stavby - vymezené průzkumem v území, zejména původní historické stavby a jejich doplňující soubory zemědělských a průmyslových staveb (původní hospodářské usedlosti)

Významné rozhledové body a hodnotné krajinné výhledy.

Do území obce Třebíz nezasahuje žádné maloplošné zvláště chráněné území. Územní plán bude respektovat základní podmínky ochrany krajinného rázu dle vyhl. č. 500/2006 Sb.

Protože se území nachází v krajině zcela přeměněné člověkem tzv. kulturní step, je nutné v územním plánu zachovat hodnoty, které zde utváří místo krajinného rázu. Územní plán tedy vymezí místo krajinného rázu na základě zjištěného základního krajinného celku.

Charakteristika místa krajinného rázu je v tomto území tvořena:

- Umístěním sídla na původních komunikacích
- Půdami blízcími se nivním půdám – nivní půdy
- Historické jádro sídla (památková rezervace) a stavební dominanty
- Hodnotné krajinné výhledy a významná zeleň

V bioregionu dominuje orná půda, lesy jsou málo zastoupeny a převažují kulturní bory.

Prvky ÚSES budou převzaty z platných KPÚ a podkladů ÚAP.

- Budou vymezeny lokální biokoridory a lokální biocentra.
- Do severní části území zasahuje regionální biocentrum 1490 Bílichovský potok.

Nadregionální ani ÚSES není ve Třebízi zastoupen. Řešení územního plánu bude respektovat zásady ochrany hodnot v území v souladu s principy udržitelného rozvoje. Realizací navržených záměrů nedojde ke střetu s těmito zájmy.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V návrhu územního plánu budou navrženy nové veřejně prospěšné stavby, a to zejména pro:

- místní komunikace
- pěší cesty, chodníky a cyklostezky
- stavby technické infrastruktury (podzemní a nadzemní vedení inženýrských sítí)

Veřejně prospěšná opatření budou územním plánem navržena a vymezena v celém rozsahu pro ÚSES.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Do návrhu územního plánu budou zapracovány požadavky civilní ochrany vyplývající z vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. V územním plánu je potřeba vytvořit podmínky pro zájmová území, plochy, prostory a objekty pro požadavky civilní obrany a přizpůsobit je potřebám obce. Stávající plochy a vybavení určené pro civilní ochranu bude nutné posoudit a prověřit.

Územně plánovací dokumentace bude dále z hlediska zajištění účinného hasebnímu zásahu respektovat zásobování požární vodou z umělé vodní nádrže v obci na návsi, nebo jiných zdrojů. Kvůli případnému (a bezpečnému) hasebnímu zásahu budou nové energetické sítě ukládány v maximální možné míře pod zem. Pro zastavěné a zastavitelné plochy bude stanoven požadavek na zajištění potřeby požární vody v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., v platném znění a dále způsob zajištění zásobování obce pitnou vodou v případě krizové situace nebo výjimečného stavu.

Zpracovatel územního plánu posoudí zda rozsah a charakter předpokládaných navrhovaných záměrů vyvolává potřebu řešit v území obce retenci přívalových vod.

Území odvodňuje nevýznamný tok Dřínovský potok, který nemá stanoveno záplavové území.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Slabé stránky:

- nedostatek pracovních příležitostí v místě
- omezené možnosti rozvoje obce (trasy nadřazených vedení technické a dopravní infrastruktury)
- oslabení vazeb mezi jádrovou částí obce a severovýchodní částí území způsobené obchvatem silnice I/7
- nízké zastoupení lesních ploch a krajinné zeleně v řešeném území
- negativní projevy intenzivní zemědělské činnosti (eroze, snižování úrodnosti půd, apod)

Hrozby:

- zkapacitnění silnice I/7 (R7) – zvýšení dopravních intenzit na průtahu obcí a ostatních silnicích v řešeném území v důsledku nasávacího efektu
- eroze půd v rozsáhlých zorněných plochách v řešeném území

- dlouhodobé omezení rozvoje obce v důsledku odkladu záměrů nadmístního významu
- ekonomická stagnace
- riziko fragmentace území způsobené plánovanou dopravní stavbou

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy a mimo oblasti se specifickými hodnotami a problémy celostátní úrovně. Přesto má dobrý potenciál pro rozvoj bydlení (hodnotné prostředí pro bydlení, dobrá dopravní dostupnost, blízká existence sociální infrastruktury ve Slaném.

Řešené území se nachází v ose krajské úrovně OSk1 a procházejí jím koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Územním plánem bude navržen přiměřený rozvoj viz. kapitola c) odpovídající potenciálu sídla.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Předběžně nejsou stanoveny. V návrhu územního plánu bude-li to třeba, vymezí zpracovatel (projektant) po dohodě s určeným zástupcem obce a pořizovatelem plochy, ve kterých bude požadováno řešení územní studií. Předběžně lze uvažovat o rozvojových plochách č Z1, Z2 a Z3.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Vymezení ploch pro následné zpracování regulačního plánu se nepředpokládá a nebude stanoveno.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Jediným záměrem, který by mohl vyvolat vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj a posouzení vlivu na životní prostředí může být zřejmě záměr Z7 - **Zastavitelná plocha pro posouzení eventuelního umístění větrných elektráren**, uvažovaná ve východní části katastru. Ostatní navrhované záměry územního plánu nevyvolávají potřebu posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území a pořizovatel předpokládá že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Nově navrhované lokality budou vyhodnoceny z hlediska záborů zemědělského půdního fondu s údaji o BPEJ. Záměry na výstavbu se nedotýkají pozemků, určených k plnění funkce lesa.

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k charakteru obce a poměrů v území pořizovatel nepředpokládá nutnost požadavku na zpracování konceptu ani jiných variantních řešení.

o) Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu Třebíz bude zpracován v souladu s projednaným, a schváleným zadáním a požadavkem Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, konkrétně dle přílohy č. 7 této vyhlášky.

Textová část návrhu územního plánu Třebíz bude zpracována podle článku I odst.1 a 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 1 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

Grafická část návrhu územního plánu Třebíz bude zpracována podle článku I odst. 3 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a grafická část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

Textová část územního plánu bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu bude obsahovat kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Číselné a tabulkové údaje budou připojeny do textové části k příslušným kapitolám.

Grafická část návrhu územního plánu Třebíz bude zpracována podle článku I odst. 3 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

Grafická část územního plánu bude obsahovat:

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územních studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem, M = 1: 5 000,
- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, vymezení zastavěných a zastavitelných ploch, koncepci uspořádání krajiny (ÚSES, prostupnost krajiny, využití pro rekreaci) případně koncepci veřejné infrastruktury – doprava, vodovod, kanalizace, M = 1: 5 000,
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M = 1: 5 000,
- d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace), M = 1: 5 000,

Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- a) koordinační výkres, M = 1: 5 000,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, M = 1: 100 000, nebo M = 1: 50 000,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu M = 1: 5 000.

Návrh územního plánu bude zpracován a odevzdán ve 2 kompletních tištěných vyhotoveních, a to pro posouzení a řízení podle § 51 a § 52 stavebního zákona.

Definitivní dokumentace bude odevzdána ve 3 kompletních tištěných vyhotovení podle § 54 stavebního zákona a v digitálním zpracování na CD ve formátu *.pdf. Pro potřeby úřadu územního plánování bude předána na CD ještě ve formátu *.shp v souřadnicovém systému S-JTSK a výškovém systému Bpv. Případně je možné ji také odevzdat ve formátu *.dgn a *.dxf.

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Návrh zadání územního plánu Třebíz zpracoval:

Městský úřad Slaný, stavební úřad, úřad územního plánování, zastoupený Vladimírem Ottou ve spolupráci s vybraným projektantem územního plánu ŽALUDA, projektová kancelář a s panem Ing. Ladislavem Kozákem, starostou obce Třebíz - určeným OZ pro spolupráci s pořizovatelem.