

Návrh zadání

Územního plánu Třebešice

s prvky regulačního plánu

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Třebešice podle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dne, číslo usnesení

Návrh zadání Územního plánu Třebešice je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel: Městský úřad Čáslav
odbor výstavby a regionálního rozvoje
Nám. Jana Žižky z Trocnova 1
286 01 Čáslav

Určený zastupitel: Mgr. Jaroslav Havránek

Datum zpracování: říjen 2019

Řešené území: katastrální území: Třebešice

ÚVOD

Obec Třebešice má zpracovanou územně plánovací dokumentaci, která byla schválena Zastupitelstvem obce Třebešice dne 4.7.2005 a na ni navazující změny Územního plánu obce Třebešice. Obec Třebešice přistoupila k pořízení nového územního plánu z důvodu omezené časové platnosti územně plánovací dokumentace i z důvodu již nevyhovujícího současného platného územního plánu pro zajištění rozvoje svého území.

Pořízení Územního plánu Třebešice schválilo Zastupitelstvo obce Třebešice usnesením č. 17 ze dne 24.4.2019.

OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ:

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Použité zkratky:

ČR	Česká republika
KÚ	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace

ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
SZ	stavební zákon
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
VKP	významný krajinný prvek

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

Obsah ÚP Třebešice bude vycházet zejména z řešení území dle platného ÚPO Třebešice, z ÚAP, doplňujících průzkumů a rozborů a z požadavků obce a občanů.

Tato oblast dle PÚR ČR leží v rozvojové ose **OS5 rozvojová osa Praha - (Kolín) - Jihlava – Brno** – obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D1, silnice I/38 (S8) a I/12. /PÚR 56, ZÚR 26, 27/

Rozvojové osy zahrnují obce, v nichž existují nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice při spolupůsobení rozvojové dynamiky příslušných center osídlení.

V rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. /ZÚR 06/ Při tom se soustředit zejména na:

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability,
- ochranu pozitivních znaků krajinného rázu,
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel,
- upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny,
- vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (28):

- 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 krajiny,
- respektovat hlukové pásmo vojenského letiště Čáslav, neumísťovat do něj nové bydlení,
- respektovat požadavky na ochranu památek,

- o respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – regionálního biocentra RC 927 Vrabcov.

Respektovat limity využití území dle ÚAP ORP Čáslav a ZÚR Středočeského kraje a tyto limity zpracovat do návrhu ÚP: především se jedná o následující limity:

- koridor DV1 /PÚR/ pro ropovod Družba (přípolož, zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01 /ZÚR/,
- koridor DV4 /PÚR/ pro produktovod Potěhy - Polepy (přípolož, zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R03 /ZÚR/,
- koridor D051 /ZÚR/ silnice I/38 Kutná Hora – Čáslav, přestavba a přeložka v prostoru Církvice,
- koridor územní rezervy pro přeložku železniční trati č. 230 Třebešice/Čáslav.

Budou vymezeny koridory, zajištěna územní ochrana pro výše uvedené záměry a bude zajištěna koordinace se záměry v územním plánu.

Budou respektována ochranná pásma vojenského letiště Čáslav, ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury.

1/Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Cílem územního plánování je koordinace záměrů v území, vytváření podmínek pro rozvoj – vymezení podmínek pro využívání zastavěného území, vymezení nových zastavitelných ploch zejména pro bydlení, občanskou vybavenost a rekreaci a ploch územních rezerv. /PÚR 19/

Zpracovatelem územního plánu budou prověřeny zastavitelné plochy a vymezená část územního plánu, která bude regulována prvky regulačního plánu. /§ 43 odst. 3 stavebního zákona/

Cílem územního plánu je navrhnout rozvoj území včetně změny funkčního využití tak, aby nebyly zhoršeny životní podmínky v obci při dodržení všech technických a zákonných požadavků vyplývajících z příslušných zákonů, norem a předpisů. /ZÚR 04/

Respektovat urbanistické hodnoty v řešeném území, především ráz původní urbanistické struktury v řešeném území a struktury osídlení, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Urbanistické hodnoty ochraňovat především vhodným situováním rozvojových ploch a stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby. Respektovat limity přispívající k ochraně krajinného rázu, případně vhodnými plochami eliminovat negativně působící vlivy. /PÚR 20/

Snížit riziko eroze kvalitní orné půdy zaváděním krajinné zeleně a liniových prvků.

Dodržovat zejména následující zásady ochrany nezastavěného území a půdního fondu:

- rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar, zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěná území především tak, aby ucelovaly jejich tvar a byla minimalizována fragmentace zastavěného území,
- zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v nezbytně nutném rozsahu,
- pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy,
- při návrhu zastavitelných ploch připustit zábor půd I. a II. třídy ochrany pouze výjimečně, a to v odůvodněných případech, budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění,
- území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů, možné je navrhnout i podrobnější členění ploch, území bude členěno na zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy rezerv, přestavbové plochy a nezastavěné území v souladu se stavebním zákonem.

Vytvořit podmínky pro revitalizaci nevyužitých objektů a areálů v řešeném území před zástavbou na nových zastavitelných plochách. /PÚR 19/

Koncepce řešení ÚP Třebešice bude vycházet zejména z předcházejícího ÚPO Třebešice. Při stanovování způsobu využití území bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. /PÚR 16/

Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití – převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, ochrany krajinného rázu (výšková regulace, zastavěnost pozemků). Územní plán bude v některých částech obsahovat prvky regulačního plánu.

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona.

U níže uvedených pozemků bude při zpracování návrhu územního plánu prověřena možnost využití dotčených ploch jako zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru, včetně prověření možnosti přístupu k zastavitelným plochám:

- pozemková parcela číslo 97/17, 97/18 v katastrálním území: Třebešice,
 - pozemková parcela číslo 160/2 v katastrálním území: Třebešice,
 - pozemková parcela číslo 29 v katastrálním území: Třebešice.
- Prověřit možnost využití ploch pozemků pozemkové parcely číslo 6, 7/2, 314/9, 71, 312/2 jako plochy občanské vybavenosti pro umístění objektu s využitím pro sociální bydlení apod. nebo plochy pro bydlení venkovského charakteru.

- Provéřít možnost vymezení plochy občanské vybavenosti pro umístění mateřské školy – plochy pozemků pozemkové parcely číslo: 97/4, 101 v katastrálním území: Třebešice.
- Provéřít možnost vymezení plochy veřejných prostranství – plochy pozemků pozemkové parcely číslo: 479/5, 30 v katastrálním území: Třebešice.
- Provéřít možnost vybudování protierozního opatření, zábrany apod. v ploše pozemků: pozemkové parcely číslo: 297/1, 297/2 v katastrálním území: Třebešice.
- Provéřít možnost využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 630 v katastrálním území: Třebešice (po realizaci přeložky železniční trati č. 230 – územní rezerva v ZÚR SK) jako plochy občanské vybavenosti (dům pro seniory), eventuelně jako plochy pro bydlení venkovského charakteru s možností navržení příjezdové komunikace v ploše pozemku: pozemková parcela číslo 641 v katastrálním území: Třebešice (bývalé drážní těleso po přeložce železniční trati).
- Bude prověřena možnost využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 652 v katastrálním území: Třebešice jako plochy občanské vybavenosti pro umístění letního kina, amfiteátru, parku, venkovního fitness apod.
- Bude prověřena možnost využití ploch pozemků: pozemkové parcely číslo 664, 695 v katastrálním území: Třebešice k vymezení ploch dle zpracovaného Strategického rozvojového dokumentu (naučná stezka, rozhledna s vyhlídkou, rekreační bydlení).
- Provéřít možnost využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 45/1 v katastrálním území: Třebešice jako plochy zeleně. (Změnou č. 2 Územního plánu obce Třebešice byla tato plocha vymezena jako zastavitelná plocha s funkčním určením: plocha bydlení venkovského charakteru. Dle studie odtokových poměrů se jeví tato plocha jako nevhodná k zástavbě rodinnými domy.)

2/ Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.

Vymezit a doplnit koncepci veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn v návaznosti na uvažovaný rozvoj obce, prověřit dopravní a technickou infrastrukturu.

Úroveň technické infrastruktury koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. /PÚR 30/

Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území. Zastavěná, zastavitelná i nezastavitelná část území bude respektovat zásady průchodnosti zástavby a volné krajiny pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů. /PÚR 23/

Provéřít možnost vymezení pěších a cyklistických stezek tak, aby došlo k propojení s okolím. /PÚR 22/

- Bude prověřena možnost vymezení cyklostezky v ploše pozemku: pozemková parcela číslo 641 v katastrálním území: Třebešice (bývalé drážní těleso po přeložce železniční trati) a její navázání na eurocyklostezku 1.EV4 s možností využití plochy pozemku: stavební pozemek číslo 157 v katastrálním území: Třebešice jako zázemí pro počátek cyklostezky.

Vymezit plochy veřejného prostranství zejména ve vazbě na zastavitelné plochy pro bydlení v pěší dostupnosti, aby byla umožněna výsadba zeleně, umístění dětských hřišť, prvky pro relaxaci a sport apod.

V grafické části územního plánu budou silnice I., II. a III. třídy označeny čísly a budou vyznačena ochranná pásma silnic.

Řešení dopravní infrastruktury bude odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území - § 9 a § 22.

Rozvojové lokality budou splňovat požadavky na připojení dle ustanovení § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Počet připojení na komunikaci bude omezen na minimum.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení navrhované u silnic nebo u budoucích silnic by měly splňovat limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb.

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

Katastrální území Třebešice je dle ZÚR vymezeno jako krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce, krajina polní (O).

Zachovat komparativní výhody pro zemědělské hospodaření. Neohrozit podmínky pro zemědělskou funkci. /ZÚR 215/

Struktura ÚSES bude převzata z aktuálních ÚAP a ZÚR.

Bude prověřena síť ÚSES s ohledem na její provázanost a funkčnost, popř. bude navrženo její doplnění a úpravy. Bude zajištěna koordinace prvků ÚSES na hranicích řešeného území se sousedními katastrálními územími.

Návrh ÚSES bude zpracován dle aktuální metodiky MŽP pro tvorbu ÚSES.

Bude respektována VKP Vrabcov.

Územní plán vyloučí zástavbu v plochách, které jsou dotčeny ÚSES. /PÚR 21/

Návrh ÚP koordinovat s případnými pozemkovými úpravami obce i sousedních katastrálních územích.

Územní plán bude chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny; rozvíjet retenční schopnost krajiny; respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany; preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezením zastavěných

ploch ve volné krajině; cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj; respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu; při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat. /ZÚR 206/

Vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů v řešeném území a pro jejich šetrné využívání.

Bude respektováno záplavové území vodního toku Klejnárka.

Bude prověřeno a definováno, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

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

Nejsou žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Územní plán vymezí v případě potřeby veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména pro veřejnou infrastrukturu a stavby a opatření pro snižování ohrožení přírodními katastrofami a zvyšování retenčních schopností území.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny navržené stavby dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a občanského vybavení.

Jako veřejně prospěšné opatření bude vymezeno založení ÚSES.

Požadavky na asanace nejsou známy.

Seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací bude součástí návrhu územního plánu včetně odůvodnění. U veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uvedeno v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, název katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.

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

Projektant územního plánu prověří a navrhne pro rozsáhlejší zastavitelné plochy (jednotlivé pozemky větší jak 5000 m²) podmínku zpracování regulačního plánu na žádost. Konkrétně se jedná především o pozemek: pozemková parcela číslo 101 v katastrálním území: Třebešice, který leží na I. třídě ochrany ZPF.

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

Bude prověřena potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií. Především se jedná o pozemky na půdách I. a II. tříd ochrany ZPF, u kterých by měl být minimalizován zábor půdního fondu a zajištění retenční schopnosti pozemků.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variant řešení není požadováno.

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

Dokumentace ÚP Třebešice bude zpracována v rozsahu požadavků na zpracování územního plánu v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Návrh ÚP bude obsahovat:

a) Textová část – v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

b) Grafická část:

- | | |
|---|-------------|
| - výkres základního členění území | /1 : 5 000/ |
| - hlavní výkres | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres koncepce dopravní infrastruktury | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres koncepce technické infrastruktury | /1 : 5 000/ |
| - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres pořadí změn v území | |

Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

a) Textová část – v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

b) Grafická část:

- | | |
|---|-----------------|
| - koordinační výkres | /1 : 5 000/ |
| - výkres předpokládaných záborů půdního fondu | /1 : 5 000/ |
| - výkres širších vztahů | /v měřítku ZÚR/ |

Grafická část ÚP Třebešice bude zpracována nad aktuální digitální katastrální mapou, ve strojově čitelném formátu (shp, dgn) v souladu s § 20 stavebního zákona, a v této podobě bude také předána po vydání ÚP Třebešice.

Návrh ÚP Třebešice bude vypracován a předán v tištěné podobě a na datovém nosiči:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu územního plánu,
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu (v případě požadavků na úpravu od dotčených orgánů po společném jednání o návrhu územního plánu),
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (upravené po všech projednáních).

Po vydání Územního plánu Třebešice budou jednotlivá paré územního plánu uložena u Obce Třebešice, Městského úřadu Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje, Městského úřadu Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje – úřadu územního plánování a Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

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

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí se nepředpokládá, vzhledem k výše uvedenému je patrné, že obec nepožaduje příliš rozsáhlý rozvoj, který by mohl ovlivnit životní prostředí. V případě požadavku na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, který vzejde z projednání návrhu zadání Územního plánu Třebešice, bude požadavek doplněn do zadání Územního plánu Třebešice.