

ÚZEMNÍ PLÁN ZADNÍ TŘEBAŇ

N Á V R H Z A D Á N Í



Zpracováno v souladu s § 47 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel: Městský úřad Beroun
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum
Ing. arch. Dana Vilhelmová
oprávněná úřední osoba pořizovatele

Zpracovatel ÚP: Ing. arch. Jan Linhart
(projektant) autorizovaný architekt pro obor architektura
ČKA č. 4186

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zádí Třeban

Určený zastupitel: Markéta Simanová, starostka obce

Datum zpracování: květen 2018

Úprava po projednání:

Datum schválení ZO:

OBSAH:**OBECNÉ ÚDAJE****I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU ZADNÍ TŘEBAŇ****II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ**

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené 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 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) 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

Shora uvedené body části II. zahrnují

- upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 pod č. 276 (dále jen PÚR), jako závazného územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných 7.2.2012, které nabyly účinnosti dne 22.2.2012, ve znění 1. Aktualizace vydané dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje usn.č. 007-18/2015/ZK (dále jen ZÚR)
- upřesnění požadavků vyplývajících ze 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Beroun (dále jen ÚAP Beroun) z roku 2016 a z doplňujících průzkumů a rozborů.
- další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

OBECNÉ ÚDAJEIdentifikační údaje, vymezení řešeného území:

Řešeným územím je správní území obce Zadní Třebaň (kód obce: 531979), katastrální území Zadní Třebaň [789593]

Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
ORP:	Beroun
Počet částí obce:	1
Počet katastrálních území:	1
Výměra:	357,13 ha
Počet obyvatel:	844 (k 01.01.2017)
Nadmořská výška:	225 - 335 m n.m.
Sousední obce:	Hlásná Třebaň, Řevnice, Svinaře, Liteň

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU ZADNÍ TŘEBAŇ

Pořízení územního plánu Zadní Třebaň vychází z **vlastního podnětu obce** na základě usnesení Zastupitelstva obce Zadní Třebaň ze dne Usnesení ZO č. 6/2014 z 11.12.2014. Žádost o pořízení doručena pořizovateli 5.12.2017.

Obec Zadní Třebaň má územní plán obce schválený 15.05.2003, změnu č.1 územního plánu obce, která byla schválena dne 22.06.2006 a změnu č. 2 územního plánu obce, která nabyla účinnosti dne 12.12.2009. Podle stavebního zákona (§188) v platném znění územní plány obcí schválené před 1.1.2007 lze do 31.12.2022 podle tohoto zákona upravit, projednat a vydat, jinak pozbydou platnosti. Vzhledem ke stáří současného územního plánu obce a k požadavkům na dílčí změny koncepce rozvoje území obce, které se nedají zahrnout do tzv. úpravy, rozhodlo zastupitelstvo obce pořídit nový územní plán.

Tento návrh zadání bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

vyjádřené 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

Koncepce rozvoje území obce Zadní Třebaň bude dále vycházet z rozdělení na **severní urbanizovanou část** s hustou obytnou a rekreační zástavbou a **jižní část přírodního charakteru**, s ekologicky a krajinářsky hodnotnými plochami a zemědělsky využívanou půdou.

Cílem dalšího vývoje v území je **stabilizace a rozvoj ploch** bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání **tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla**.

Míru plošného rozvoje obce citlivě uvážit, zejména s ohledem na únosnost, kapacity a dostupnost veřejné infrastruktury, především základního občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury.

Volnou krajinu na jih od jádrového sídla Zadní Třebaň chránit a rozvíjet přednostně jako prostor pro každodenní rekreaci obyvatel, v souladu s historicky daným produkčním využitím volné krajiny.

Chránit a dále posilovat **územní vazby obce Zadní Třebaň na město Beroun a na město Řevnice**, v ose řeky Berounky, a to ve všech módech dopravy, i urbanisticky.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

Chránit **nivu Berounky** jako hlavní krajinnou a rekreační osu území obce i širšího území. Chránit nivu Berounky před jejím dalším zastavováním nad rámec již existující zástavby. To nevylučuje možnost zlepšení podmínek pro spíše extenzivní formy rekreace v nivě řeky.

Chránit **nivy Svinařského a Bělečského potoka** jako další významné krajinné a rekreační osy území obce. Nepodporovat další zastavování nivy a okolí potoků, což nevylučuje zlepšení prostupnosti podél potoka pro pěší příp. cyklistický pohyb.

Chránit **vrch Na Chybě** jako významnou krajinnou dominantu obce před nežádoucími zásahy do lesních porostů pokrývajících strmé svahy vrchu a před další expanzí zástavby na jeho vrcholu nad rámec již povolené zástavby.

Respektovat území **CHKO Český kras** jako území se zvýšenými nároky na ochranu krajinného rázu a na zachování vzhledu a typických znaků oblasti, na zachování ekologických funkcí území a přírodních hodnot. Přitom k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, rozvržení lesů a zemědělských pozemků, její vegetační kryt a rozmístění sídel (viz dlouhodobý cíl *Plánu péče o CHKO Český kras na období 2010–2019*).

Chránit všechny **pozemky lesa** na území obce před zásahy do jejich plošného rozsahu a celistvosti.

Na území obce nejsou památkově chráněné objekty, přesto je **charakter zástavby centra obce s původními usedlostmi a kapličkou** hodnotný a je třeba jej chránit před nevhodnou zástavbou či přestavbou.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Zachovat a neměnit stávající **základní funkční strukturu obce**, tvořenou hlavním obytným sídlem Zadní Třebeň,

Severní část je podporována dopravními a technickými sítěmi a měla by se dále rozvíjet především jako obytná zástavba doplněná občanskou vybaveností. Charakter původní zástavby centra obce s návsi a přilehlými usedlostmi je cenný, dává centru jeho ráz, a měl by být zachován.

Rozvoj dále do volné krajiny **není žádoucí**, stejně jako **prorůstání zástavby se sousedními Řevnicemi**.

Obytná zástavba by se měla rozvíjet na kvalitních pozemcích daných velikostí, polohou, dostupností a vybaveností. Těmito kritérii by měla být určena také **hranice rozšiřování obytné zástavby** z rekreačních ploch. Obytná a rekreační funkce by se neměly v území navzájem rušit.

Bydlení dále rozvíjet výhradně v souladu s certifikovanou metodikou MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*, přednostně v pěší dostupnosti základního občanského vybavení (obecní úřad, mateřská škola, maloobchod, stravovací služby apod.) a v dostupnosti stanic a zastávek veřejné hromadné dopravy osob (autobus, vlak).

Charakter a měřítko obytné a rekreační zástavby by měly být dále zachovány. Stanovit **podmínky prostorového uspořádání** chránící převažující tradiční venkovský charakter zástavby Zadní Třebaně.

V severní části obce je zástavba stabilizovaná a změny budou probíhat především formou přestaveb. Na jihu zastavěného území jsou vymezeny zastavitelné plochy, které by měly být postupně zastavovány individuálními rodinnými domy. Provéřít vhodnost etapizace pro zastavitelné plochy většího rozsahu.

Nástroji prostorové regulace chránit hodnotu **struktury a charakteru zástavby historického jádra Zadní Třebaně**.

Při návrhu rozvoje zástavby **respektovat záplavové území Q100 řeky Berounky**.

Zásady pro zástavbu na obytných a přestavbových rekreačních plochách by měly být v novém územním plánu **aktualizovány** tak, aby vyhovovaly požadavkům na kvalitní bydlení s dostatečně velkým pozemkem.

- Vycházet z principu integrovaného a komplexního rozvoje území se zachováním rázu a hodnot území v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. (16,16a PUR)
- Nevymezovat zastavitelné plochy, zvláště s veřejnou infrastrukturou, v záplavových územích, pouze výjimečně, v odůvodněných případech a ve veřejném zájmu. (26 PUR, UAP)
- Preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových územích před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině (ZUR).
- Nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit (ZUR);
- Rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj (ZUR).
- Neumísťovat stavby a plochy v rozporu s krajinným rázem (výškové stavby, větrné elektrárny a pod.) (ZUR).
- Zamezit srůstání sídel, zachovat ráz členění urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území.
- Provéření možnosti stanovení hranic rozsahu obytného a rekreačního bydlení v rámci zastavěných ploch, nové zastavitelné plochy navrhovat ve vazbě na již zastavěné plochy.
- Výstavbu na rozvojových plochách podmínit postupnou etapizací podle možností rozvoje vybavenosti.
- Nevymezovat zastavitelné plochy do blízkosti vodních toků (řeka Berounka, potoky Svinařský a Bělečský)
- Stanovení regulačních podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití – důraz na kvalitu bydlení, stanovení minimální velikosti pozemků, zastavitelnosti, podílu zeleně.
- Stanovení podmínek přestaveb rekreačních ploch na obytné, včetně místních podmínek, dostupnosti, technického vybavení a zejména vyhovující dopravní obslužnosti

- Provéřít rozvojové plochy vymezené v původním územním plánu obce

Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Základní síť dopravní infrastruktury v obci je stabilizovaná.

Hlavní železniční trať ČD 171 je dopravním koridorem nadmístního významu a bude dále rekonstruována spolu s řešením kolizních přejezdů a zmírněním negativních vlivů na zástavbu. (ZÚR – veřejně prospěšná stavba D215.)

Vedlejší trať ČD 172 je významná pro Liteň a Hostomicko a její provoz by měl být zachován a podporován.

Nádraží v Zadní Třebani by mělo být rozšířeno o přestupní terminál na autobusovou dopravu a zázemí pro obyvatele, kteří přijedou autem nebo na kole.

Výrazným záměrem v území je **vedení koridoru přeložky silnic II. třídy 115+116** z původní trasy přes město Řevnice, převzatého z nadřazených ZÚR, který bude v novém územním plánu upřesněn. Vedení přeložky je v jakémkoliv místě přechodu údolí Berounky ve střetu se zástavbou a jako kompromisní řešení byla zvolena tunelová varianta. Koridor bude dále držen v této trase s možným rozdělením na část tunelovou a část přemostění. (ZÚR – veřejně prospěšná stavba D089)

Síť místních komunikací je dostatečná a měla by být dobudována na rozvojových plochách. V jižní části obce by bylo vhodné doplnit přemostění pro vozidla přes Svinařský potok, pro odlehčení obslužné dopravy.

Pěší trasy je potřeba doplnit především z centra obce do Řevnic, s důrazem na bezpečnost úprav a přechodů.

Cyklotrasy budou v územním plánu zachovány ve stávajícím rozsahu. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Návrh ÚP prověří aktualizovaný Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Vymezit plochy pro veřejné **parkování osobních automobilů návštěvníků obce**. Provéřít vhodnost a účelnost vymezení plochy parkoviště **P+R u železniční stanice Zadní Třeboň** pro parkování lidí přestupujících na autobus/vlak.

Provéřít ve spolupráci s Ředitelstvím vodních cest a Ministerstvem dopravy ČR aktuálnost záměru na **splavnění řeky Berounky z Prahy do Berouna pro I. třídu** dle *Generelu splavnění řeky Berounky z Prahy do Berouna pro I. třídu. Studie.* (Pöyry Environment a.s., 09/2012). V případě aktuálnosti záměru vymezit územní rezervu pro příslušné plochy a koridory.

Provéřít stanovení **podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné dopravní infrastruktury**.

- Zajistit vymezení ploch, koridorů a územních rezerv pro lokalizaci záměrů na trati ČD 171 - v koridoru konvenční železniční dopravy C-E40a Beroun – Praha (PUR), koridoru D215 pro rekonstrukci včetně odclonění negativních účinků a přechodů trati (ZÚR).
- Vytvářet podmínky pro návaznosti různých druhů dopravy, vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy. (29 PUR)
- Vymezení, případně úprava plochy pro lokální přestupní uzel zahrnující železniční nádraží.
- Zajistit vymezení koridoru D089 pro umístění stavby silnice II/116 - přeložka s přemostěním Berounky. Šířka koridoru 180m, trasa byla upřesněna 2. změnou ÚP (ZÚR)
- Doplnit místní komunikace v rozvojových plochách a na přístupech k nim, stanovit pro ně upřesňující podmínky.
- **Doplnění odstavných ploch** ve vazbě na přestupní uzel nádraží a na školu.
- Provéřít další možnosti pro dopravu v klidu.
- Doplnění a úprava vedení cyklotras, zlepšení vazby na příměstskou dopravu, vymezení míst pro ukládání kol.
- Doplnění chybějících pěších chodníků na hlavních trasách podél silnic III, s bezpečnostními prvky a přechody.
- Vymezení pěších chodníků z centra obce do Řevnic podle studie proveditelnosti.
- Stanovit podmínky pro komunikace v navrhovaných lokalitách

Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Navrhovaný rozvoj zástavby situovat přednostně v dobré dostupnosti sítí technické infrastruktury, tak aby nevyvolával nutnost náročných technických řešení napojení na sítě technické infrastruktury, na zvyšování kapacit a na zajištění funkčnosti a provozuschopnosti systémů technické infrastruktury.

V nárocích na veřejnou infrastrukturu v obci zohlednit nezanedbatelný **podíl obyvatel nehlášených v obci k trvalému pobytu**.

Řešit komplexně **odvádění srážkových vod** na území obce.

Posoudit míru **omezení navrhovaného rozvoje zástavby nadzemními vedeními VN** a případně navrhnout jejich přeložky a pro tyto přeložky vymezit odpovídající plochy či koridory.

Provéřít vymezení plochy pro **sběrný dvůr** a svoz **biologicky odbouratelného odpadu**.

Vytvořit podmínky pro dostupné **ekologické vytápění** domů na území obce a zlepšit tak stav ovzduší hlavně v zimních měsících.

Provéřít stanovení **podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné technické infrastruktury**.

Požadavky na koncepci občanského vybavení

Stabilizovat plochy stávajícího **veřejného občanského vybavení** na územní obce, jako základní kostru sociální infrastruktury obce.

Provéřít na území obce Zadní Třebaň prostor pro větší tělocvičnu v blízkosti ZŠ a vyhovující kapacitě ZŠ.

Provéřít vymezení dalších ploch pro **občanské vybavení veřejné i komerční**, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti se staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*.

Posilování občanské vybavenosti by bylo vhodné také v místech lokálních center kolem školy – hasičské zbrojnice a Ostrova, kde je vazba na rekreační a turistickou funkci.

Provéřít na území obce Zadní Třebaň podmínky pro možné umístění **ubytovacího zařízení vyššího standardu** charakteru hotelu či penzionu.

Provéřít vymezení dalších ploch **pro sport a volnočasové aktivity**, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti se staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*.

Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Provéřít možné využití **pravého břehu Berounky** jako veřejného prostranství sloužícího pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Respektovat přitom polohu nábreží v aktivní zóně záplavového území.

Vytvořit na území obce, v souladu s certifikovanou metodikou MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*, podmínky pro pěší dostupnost **sítě lokálních (komunitních) ploch parkové zeleně**, jako součást **ploch veřejných prostranství**, ze všech staveb pro bydlení na území obce. Stávající plochy lokálních (komunitních) parků a dalších veřejných prostranství stabilizovat a pro doplnění jejich sítě, bude-li to účelné, vymezit konkrétní nové plochy změn.

Vymezit **hlavní veřejná prostranství** vyhodnocená Rozvojovou studií obce – návés s přilehlými plochami; prostranství před vstupem na Ostrov a prostranství před hasičskou zbrojnicí.

Požadavky na rozvoj rekreace

Nové plochy rekreační zástavby nebudou navrhovány. Plochy pro **přestavbu ploch rekreačních na trvale obytné využití** budou vymezovány především v návaznosti na současné plochy bydlení, s dobrou dopravní dostupností, veřejnou technickou vybaveností a v místech bez negativních přírodních vlivů.

V chatových osadách „Za tratí, K Vatinám, V Úvoze, Na Chybě, Pod Chybou, K Ledolamu, část K Voškovu“ stávající obytné objekty ponechat bez dalšího rozvoje a **neumožnit konverzi rekreačních chat na stavby pro bydlení**.

Provéřít možnost **využití Ostrova pro volnočasové aktivity**. Zohlednit přitom polohu v záplavovém území Q100 řeky Berounky.

Provéřít na území obce možnosti zlepšení podmínek pro **vodní turistiku** včetně případného vymezení ploch pro doplnění **infrastruktury pro vodní turistiku**, s respektem ke stanovenému záplavovému území a aktivní zóně záplavového území Berounky.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

V severní části území je významným krajinným prvkem tok řeky Berounky s Ostrovem, který má přírodní a rekreační funkci. Zástavba je omezena prudkými, částečně zalesněnými svahy s výchozy skal, které jsou pro Zadní Třebeň typické. Na západní hranici zasahuje na katastr pouze okraj chráněného území CHKO Český Kras a ochranné pásmo přírodní rezervace Voškov, jiné chráněné plochy nebo prvky v území nejsou. V severní urbanizované části by měly být chráněny plochy lesů a luk na svazích, malé vodoteče s doprovodnou zelení prostupující zástavbou a další plochy veřejné zeleně.

Celým územím procházejí Svinařský a Bělečský potok, jejichž nivy s doprovodnou zelení jsou také lokálními biokoridory. Přírodní funkci potoků je potřeba posilovat při průchodu zástavbou. V jižní části jsou cenné přírodní partie svahů s remízky a loukami, které jsou základem pro vedení nadregionálního biokoridoru a je potřeba je chránit a dále udržovat.

- Chránit a rozvíjet přírodní, urbanistické a kulturní hodnoty území, zachovat ráz původní urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny s architektonickými a archeologickými památkami. (14 PUR), zachování přírodních a krajinných hodnot v území krajinného typu P05 (ZÚR).
- Dbát na vyvážený rozvoj krajiny s primárním zohledněním ochrany zemědělské krajiny a ploch kvalitní orné půdy a ekologických funkcí krajiny. (14a PUR)
- Chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých veřejně přístupných zelených pásů. Podporovat vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (21 PUR)
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu (25 PUR), rozvíjet retenční schopnost krajiny (ZÚR)
- Upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území. (ZÚR).
- Upřesnit vedení trasy **nadregionálního biokoridoru K 56** (Karlštejn, Koda – K59) na území obce Zadní Třebeň, koordinace s vymezením v ÚP Svinaře a ÚP Liteň.
- V návaznosti na nadregionální ÚSES, zpřesněný dle ZÚR Středočeského kraje, vymezit **místní ÚSES**, a to na podkladě Generelu ÚSES okresu Beroun (MM Consult, 1996), v koordinaci s ÚSES vymezeným v územních plánech sousedních obcí a na území CHKO Český kras v souladu s podklady poskytnutými Správou CHKO Český kras.
- Provéření doplňujících přírodních prvků, předešlých VKP a zařazení dalších stabilizačních a protierozních prvků krajiny (meze, remízky, stromořadí).
- Vyloučení zástavby a krajinných zásahů z blízkosti CHKO, přírodní rezervace, tras NRBK, údolní nivy potoků, omezení střetů se záplavovým územím a pozemky určenými pro funkci lesa.
- Vyloučit zástavbu přírodních prvků prostupujících zástavbu (vodoteče, rokle).
- Stanovení nezastavitelné úrovně na pohledových dominantách, navržení regulace vymezených ploch.
- Návrh koncepce ochrany proti záplavám na všech vodních tocích v území.
- Vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pro účely uvedené v §18, odst.5 Stavebního zákona, na plochách koridorů vymezených v ZÚR, na plochách a koridorech místního ÚSES, vymezených doprovodných přírodních plochách, plochách VKP a chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny č.114/1992 Sb.

Chránit **nivy vodních toků** na území obce před intenzivním zemědělským využitím a zejména před orbou až ke korytům vodních toků. Nivy vodních toků chránit přednostně pro účely retence vody a možný rozliv vody v případě přívalových srážek či povodně.

Nevytvářet ve volné krajině podmínky pro možnou „**privatizaci volné krajiny**“ formou rozvoje plošně rozsáhlých oplocených, neprostupných a veřejnosti nepřístupných areálů, obor apod., které narušují krajinný ráz a snižují migrační prostupnost krajiny pro velké savce i pro člověka.

Zabývat se **řešením plynulého přechodu jižního okraje zástavby Zadní Třebaně do navazující volné krajiny**. Zejména v místech monitorovaných událostí vodní eroze půdy vytvořit podmínky pro zamezení případného splachu půdy z volné krajiny po svahu dolů do zástavby.

Dbát na zachování maximální možné **prostupnosti volné krajiny**, zejména minimalizovat možnost rozvoje nové zástavby a minimalizovat možnost vzniku nových velkých oplocených areálů, obor, ohrazených a oplocených pastvin apod. zvyšujících fragmentaci a neprostupnost volné krajiny pro volně žijící živočichy.

Provéřit vhodnost **obnovení zaniklých cest ve volné krajině** doložených v historických mapách a případně pro obnovu cest vymezit příslušné plochy.

Další případné požadavky budou doplněny na základě výsledků projednání návrhu zadání.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území **se nepředpokládá** požadavek na vymezení územní rezervy.

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

Návrh územního plánu **prověří a případně vymezí** plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze **práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit** podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze **uplatnit možnost předkupního práva** podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství), pokud je návrh bude obsahovat.

V návrhu ÚP budou prověřeny a případně vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- dopravní infrastruktura
 - VPS vymezené v ZÚR (D215, D089)
 - návrhy komunikací, či jejich úpravy, případně i návrhy cyklistických a pěších propojení
- technická infrastruktura
 - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravní, čerpací stanice, kanalizace apod.)
- plochy pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství
 - plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu

Veřejně prospěšná opatření

- nadregionální biokoridor NRBK K56 Karlštejn, Koda – K59 (ZÚR),
- požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu
- opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
- opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Beroun a obce nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územního plánu. **Návrh ploch pro VPS a VPO bude projektantem řádně odůvodněn.**

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

Nejsou uplatňovány žádné požadavky na vymezení plochy nebo koridoru pro řešení regulačním plánem. Podmínka zpracování územní studie či dohody o parcelaci bude prověřena zejména pro větší rozvojové lokality a v případě, že je současný stav území, vlastnická struktura vymezené zastavitelné plochy či jiné okolnosti vyžadují, vše s cílem:

- zajištění veřejného prostranství z hlediska velikosti, pozice a významu,
- zajištění potřebné šířky veřejného prostoru komunikací
- zajištění koordinace s dalšími zájmy či koncepčními zásadami ÚP

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení návrhu územního plánu není požadováno.

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

Obsah územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh územního plánu bude zpracován formou opatření obecné povahy ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

Textová část (výroku) územního plánu bude zpracována v souladu částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud to bude účelné, zadáním se nevylučuje možnost využití přílohy č. 7, odst. 2 citované vyhlášky. V textové části ÚP obce bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Minimálně jeden výkres návrhu bude s vrstevnicemi celého správního území obce.

Grafická část bude obsahovat:

- a) výkres základního členění měř. 1 : 5 000
- b) hlavní výkres měř. 1 : 5 000
- d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.

Textová část ÚP a jednotlivé výkresy grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Součástí odůvodnění návrhu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, plochy záboru ZPF budou vyjádřeny konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ; u lokalit, které budou převzaty z dosud platného územního plánu obce, bude tato skutečnost uvedena a v případě rozšíření těchto lokalit bude zřejmá velikost nového záboru ZPF. Vyhodnocení bude zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona č.

334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a § 3 a 4 vyhl.č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF

Grafická část odůvodnění - jednotlivé výkresy budou v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Odchyly od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezování plochy, budou řádně odůvodněny.

Grafická část územního plánu i odůvodnění může být doplněna schématy.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- | | |
|---|--------|
| - Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) | 3 paré |
| - Návrh pro veřejné projednání | 2 paré |
| - Územní plán Zadní Třebaň - konečné vyhotovení | 4 paré |

Součástí každého tištěného vyhotovení pro každou fázi projednávání bude nosič s elektronickými daty textové i grafické části ÚP včetně odůvodnění v souborových formátech pdf, popř. též doc, xls, konečné vyhotovení bude dodáno i ve zdrojovém formátu (digitální vektorové podobě včetně metadat).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

Řešené území se nachází mimo evropsky významné lokality i mimo ptačí oblasti. Do západního okraje řešeného území oblasti Český kras nesměřují žádné požadavky na vymezení zastavitelných ploch ani změn v krajině.

Zadání ÚP nenavrhuje vymezit plochy pro záměry podléhající posuzování dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Pokud případně dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu požadavek na posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí, bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
CHKO – chráněná krajinná oblast
MMR – ministerstvo pro místní rozvoj
ORP – obec s rozšířenou působností
PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky
Q 100 – povodňový průtok 100 leté vody
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPO – územní plán obce
ÚSES – územní systém ekologické stability
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje