

ÚZEMNÍ PLÁN TŘEBUŠÍN

(k.ú. Třebušín, Dolní Týnec, Horní Týnec, Kotelice, Řepčice)

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

PAFF - architekti

DUBEN 2010

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Litoměřice

adresa:
MěÚ Litoměřice - Odbor územního rozvoje - úřad
územního plánování
Pekařská 2
Litoměřice

412 01

SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo Obce Třebušín

adresa:
Obecní úřad Třebušín
Třebušín 33
Litoměřice

412 01

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121

PAFF - architekti
Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlarová

adresa:
Bulharská 1023/17
101 00 Praha 10

tel./fax: 271 722 651
email: michaela_stadlerova@seznam.cz

OBSAH:

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
	b.1) Vymezení řešeného území	1
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	1
	b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	1
	b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	1
c)	Urbanistická koncepce	1
	c.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	1
	c.2) Vymezení ploch přestavby	1
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch	2
	c.4) Plochy územních rezerv	6
	c.5) Vymezení systému sídelní zeleně	6
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	6
	d.1) Dopravní infrastruktura	6
	Silniční doprava	6
	Místní komunikace	6
	Doprava v klidu	6
	Obsluha prostředky hromadné dopravy	6
	d.2) Technická infrastruktura	6
	Odvodnění území, srážkové odpadní vody	6
	Splškové odpadní vody	7
	Zdroje vody, zásobování vodou	7
	Elektrifikace	7
	Telekomunikace	7
	Veřejné osvětlení a místní rozhlas	7
	d.3) Občanské vybavení	7
	d.4) Veřejná prostranství	7
	d.5) Nakládání s odpady	7
e)	Koncepce uspořádání krajiny	7
	e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	7
	e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	8
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	8
	e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření	8
	e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	8
	e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci	8
	e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů	8
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
	Plochy bydlení (B)	8
	Plochy rekreace (Re)	8
	Plochy občanského vybavení (Ov)	8
	Plochy veřejných prostranství (Vp)	9
	Plochy smíšené obytné (So)	9
	Plochy dopravní infrastruktury (Di)	9
	Plochy technické infrastruktury (Ti)	9
	Plochy smíšené výrobní (Sv)	9
	Plochy agroturistiky (Ag)	10
	Plochy vodní a vodohospodářské (Vv)	10
	Plochy zemědělské (NZ)	10
	Plochy přírodní (NP)	10
	Plochy smíšené nezastavěného území (NS)	10
g)	Vymezení ploch pro asanaci s právem vyvlastnění	11
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění a s možností uplatnění předkupního práva	11
i)	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií	11
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	11

SEZNAM VÝKRESŮ:

	<u>název</u>	
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
2	HLAVNÍ VÝKRES	
3	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	

ÚZEMNÍ PLÁN TŘEBUŠÍN - TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území

Na území obce Třebušín je vymezeno k datu 1.12.2009 celkem 32 zastavěných území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (1) a hlavní výkres (2).

b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Třebušín, které tvoří katastrální území Dolní Týnec, Horní Týnec, Kotelice, Řepčice, Třebušín. Řešené území se nachází v okrese Litoměřice, Ústeckém kraji

b.2) Koncepte rozvoje řešeného území

Územní plán Třebušín si klade za cíl vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj části venkovského regionu, zasažené zejména přerušenu kontinuitou související s vysídlením obyvatelstva a změnami ve způsobu hospodaření.

Cílem je reálný návrh funkčního uspořádání a využití území převážně pro účely rozvoje bydlení a drobného podnikání, agroturistiky a to včetně zabezpečení technické a dopravní obsluhy území, respektování ochrany architektonických a urbanistických hodnot, ochrany přírody a krajiny a ostatních územních limitů. Cílem je zachovat specifickou rázovitost malých venkovských sídel, zachovat a podpořit přírodní hodnoty harmonické krajiny Českého středohoří.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

- ÚP Třebušín vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických hodnot v území.
- Návrhem ÚP je respektováno základní urbanistické členění řešeného území. Rozvojové lokality pro zástavbu budou, s přihlédnutím k přírodním, historickým a krajinným podmínkám, umístovány pouze v sousedství současně zastavěného území obce, nikoliv ve volné krajině.
- Stavební rozvoj v zastavěném území se bude soustředit zejména na údržbu popř. obnovou původní zástavby v sídle za předpokladu udržení vhodného objemového a architektonického řešení staveb, které odpovídá charakteru místní převážně venkovské zástavby.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

Rozvojový potenciál řešeného území je dán především geografickou polohou sídla v cenném přírodním prostředí - CHKO České středohoří. Prioritou při činnostech v území obce Třebušín je zachování a zhodnocování přírodních a krajinných hodnot území.

Nevhodnou činností nesmí být dotčeny dochované prvky přírodního prostředí a to zejména Kalich, Luční potok, Panna a Soudný kámen. Kulturně historickou dominantou je Kalich, prostorovou dominantou pak Sedlo. Uplatňují se jak v panoramatických pohledech, tak při kompozici jednotlivých sídel (včetně navržených ploch zástavby). Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Cílem koncepce uspořádání sídla je koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany urbanistických a architektonických hodnot v sídle. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným využitím v urbanizovaném území.

Plochy jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídel na:

- (B) plochy bydlení
- (Re) plochy rekreace
- (Ov) plochy občanského vybavení
- (Vp) plochy veřejných prostranství
- (So) plochy smíšené obytné
- (Di) plochy dopravní infrastruktury
- (Ti) plochy technické infrastruktury
- (Sv) plochy smíšené výrobní
- (Ag) plochy agroturistiky

Pro vymezené plochy jsou stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (podmínky plošného a prostorového uspořádání - viz. kap. f). Pro rozsáhlejší a limitně zatížené lokality umožňující skupinovou výstavbu je dán požadavek na zpracování územní studie.

c.2) Vymezení ploch přestavby

Návrhem ÚP Třebušín jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn):

(Třebušín)

Označení plochy:

P 3

Funkční využití:

plocha smíšená obytná (So),

Hlavní využití:

plocha pro zástavbu dvěma RD západně od plochy Z 2

Specifické podmínky:

rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Třebušín (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Návrhem ÚPTřebušín jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

(Třebušín)

<u>Označení plochy:</u>	Z 1
Funkční využití:	plocha agroturistiky (Ag)
Hlavní využití:	plocha pro agroturistiku, mimoprodukční chov zvířat, vodní plochy a toky, oplocení, zeleň
Specifické podmínky:	realizace pásu zeleně podél silnice III/26015.
<u>Označení plochy:</u>	Z 2
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So),
Hlavní využití:	plocha pro cca 5 rodinných domů (dále RD) na západě Třebušína,
Specifické podmínky:	Plochu prověřit územní studií (součástí bude zastavovací plán včetně podrobného návrhu dopravní a technické obslužnosti), rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.
<u>Označení plochy:</u>	Z 4
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha na východě Třebušína pro max. 17 RD.
Specifické podmínky:	Plochu prověřit územní studií (součástí bude zastavovací plán včetně podrobného návrhu dopravní a technické obslužnosti), rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím. výstavba v ploše je podmíněná dořešením situace v zásobování pitnou vodou v dostatečném množství z veřejného vodovodu.
<u>Označení plochy:</u>	Z 5
Funkční využití:	plocha smíšená výrobní (Sv)
Hlavní využití:	plocha pro recyklační odpadový dvůr v Třebušíně, v sousedství ČOV.
Specifické podmínky:	-
<u>Označení plochy:</u>	Z 6
Funkční využití:	plocha občanského vybavení (Ov)
Hlavní využití:	plocha pro šatny a další zázemí u hřiště jižně od Třebušína
Specifické podmínky:	-
<u>Označení plochy:</u>	Z 13
Funkční využití:	plocha dopravní infrastruktury (Di)
Hlavní využití:	plocha pro parkoviště u hřbitova v Třebušíně.
Specifické podmínky:	V rámci plochy ponechat rezervu pro umístění distribuční trafostanice.
<u>Označení plochy:</u>	Z 20
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro 2 RD na severním okraji Třebušína.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím domy budou situovány při komunikaci (vždy v jihozápadním okraji pozemků)
<u>Označení plochy:</u>	Z 21
Funkční využití:	plocha rekreace (Re)
Hlavní využití:	Plocha pro rekreaci (1 rekreační domek) na severním okraji Třebušína.
Specifické podmínky:	1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím. Stavbu umístit v jižním okraji parcely, v blízkosti stávající zástavby.

(Horní Týnec)

<u>Označení plochy:</u>	Z 8
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro cca 3 RD navazující na zástavbu v jižní části Horního Týnce.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

(Dolní Týnec)

<u>Označení plochy:</u>	Z 9
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro cca 2 RD na severním okraji Dolního Týnce.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím
<u>Označení plochy:</u>	Z 10
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro zástavbu 1 RD na západě Dolního Týnce
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím
<u>Označení plochy:</u>	Z 17
Funkční využití:	plocha rekreace (Re)
Hlavní využití:	Plocha pro rekreaci na východním okraji Dolního Týnce.
Specifické podmínky:	1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

(Kotelice)

<u>Označení plochy:</u>	Z 11
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro cca 4 rodinné domy ve střední části Kotelic.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.
<u>Označení plochy:</u>	Z 12
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So), plocha veřejného prostranství (Vp)
Hlavní využití:	plocha pro cca 3 RD na jihu Kotelic, včetně veřejného prostranství na jihu ohraničeným ochranným pásmem NN.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.
<u>Označení plochy:</u>	Z 18
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití:	plocha pro RD ve střední části Kotelic.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.
<u>Označení plochy:</u>	Z 19
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro cca 2 RD v severní části Kotelic.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

(Řepčice)

<u>Označení plochy:</u>	Z 14
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro 3-4 rodinné na jihu sídla Řepčice.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

(Všeradiště)

<u>Označení plochy:</u>	Z 15
Funkční využití:	plocha smíšená obytná (So)
Hlavní využití:	plocha pro 3 RD na západě Všeradiště.
Specifické podmínky:	rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

<u>Označení plochy:</u>	Z 22
Funkční využití:	plocha rekreace (Re)
Hlavní využití:	Plocha pro rekreaci na západě Všeradiště.
Specifické podmínky:	1- 2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚPTřebušín (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.4) Plochy územních rezerv

Návrhem ÚPTřebušín není vymezena plocha územní rezervy.

c.5) Vymezení systému sídelní zeleně

- Návrhem ÚP jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství (Vp) s cílem mj. chránit stávající sídelní zeleň na veřejných prostranstvích.
- Plochy veřejných prostranství pro účely veřejné zeleně jsou navrženy v rámci opatření nestavební povahy N 16 - plocha veřejné zeleně na severu Třebušína.
- Do systému sídelní zeleně se dále výrazně zapojují zahrady (převážně v rámci vymezených ploch smíšených obytných).
- Ve všech zastavitelných plochách i plochách přestavby je přípustné rozvíjet systém sídelní zeleně (např. veřejná zeleň, zahrady. Podrobnější podmínky stanoví regulativy pro tyto plochy.
- Rodová a druhová skladba zeleně na veřejných prostranstvích musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

d) Koncepce veřejné infrastruktury**d.1) Dopravní infrastruktura****Silniční doprava**

Systém a plochy stávajících silnic III. třídy v území obce zůstanou zachovány. V celém řešeném území jsou přípustné úpravy související s šířkovým uspořádáním silnic III. třídy odpovídající současným normovým nárokům.

Místní komunikace

Návrh nového územního plánu zapracovává nové rozvojové počiny v řešeném území obce Třebušín. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce nebo návrhem nových místních komunikací. U rozsáhlejších rozvojových lokalit (Z2 a Z4) se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne novou komunikační strukturu lokality.

Doprava v klidu

Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů. V rámci lokality Z13 je navržena plocha dopravní infrastruktury (Di) pro parkoviště u veřejného pohřebiště Třebušín.

Obsluha prostředky hromadné dopravy

Obsluha prostředky hromadné dopravy je vyhovující a zůstane zachována.

pozn.: Cestní síť, cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy - viz. kapitola e.3).

d.2) Technická infrastruktura**Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Srážkové odpadní vody budou v zastavěných územích zvládnuty následovně: u jednotlivých nemovitostí (u nových bezprostředně, u starých postupně) s použitím vsaku nebo akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně).

Nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, jsou a budou do nejbližšího recipientu částečně odváděny oddílnou dešťovou kanalizací z betonových trub a částečně systémem rigolů, struh a propustků.

Stav likvidace dešťových vod se nebude zásadně měnit.

Protierozní a protipovodňová opatření jsou uvedena v kapitole e.4) a e.5).

Splaškové odpadní vody

(Třebušín, Řepčice) - v sídle Třebušín je vybudován systém veřejné kanalizace zaústěný do ČOV Třebušín. Tento systém bude rozvinut i do rozvojových lokalit zástavby.

Územním plánem je navrženo napojit sídlo Řepčice na systém veřejné kanalizace zaústěný do ČOV Třebušín. (Horní Týnec, Dolní Týnec, Peklo, Kotelice, Starý Mlýnec, Zababeč, Zadní Nezly, Všeradiště, Domky pod Trojhorou) - Musí být však zajištěna korektní likvidace splaškových odpadních vod z bezodtokých jímek. Toto platí i pro rozvojové lokality zástavby.

Do doby napojení na obecní ČOV musí být však zajištěna korektní likvidace splaškových odpadních vod z bezodtokých jímek. V individuálních odůvodnitelných případech je přípustné odkanalizování domovními ČOV.

Zdroje vody, zásobování vodou

(Třebušín) Zůstane zachováno zásobování pitnou vodou z místního veřejného vodovodu Třebušín. Distribuční vodovodní řady budou rozvinuty do ostatních rozvojových lokalit zástavby, případně do dalších dosud neobsložených míst. V případě následných projektů vodovodních řadů pro rozvojové lokality musí být distribuční řady dimenzovány i pro zajištění požární vody (toto platí pro všechny rozvojové lokality zástavby v řešeném území obce Třebušín, které mohou být vybaveny veřejným vodovodem.). Výstavba v ploše Z4 je podmíněná dořešením situace v zásobování pitnou vodou v dostatečném množství z veřejného vodovodu.

Územním plánem je navrženo rozšíření distribučního vodovodního řadu do lokality Domky pod Trojhorou. (Horní a Dolní Týnec) Zůstane zachováno zásobování pitnou vodou z místního veřejného vodovodu Týnec. Distribuční vodovodní řady budou rozvinuty do ostatních rozvojových lokalit zástavby, případně do dalších dosud neobsložených míst.

(Kotelice) Zůstane zachováno zásobování pitnou vodou z místního veřejného vodovodu Kotelice. Distribuční vodovodní řady budou rozvinuty do ostatních rozvojových lokalit zástavby, případně do dalších dosud neobsložených míst.

(Nový Mlýnec) Zůstane zachováno zásobování pitnou vodou z místního veřejného vodovodu Nový Mlýnec. Distribuční vodovodní řady budou rozvinuty do ostatních rozvojových lokalit zástavby, případně do dalších dosud neobsložených míst.

(Řepčice, Všeradiště, Zababeč) Zůstane zachováno zásobování pitnou vodou z domovních studní.

Elektrifikace

Požadavky na zvýšení el. příkonů, popř. nové el. odběry budou postupně řešeny úpravou stávajících distribučních sítí, s možným posílením stávajících trafostanic, případně realizací nových distribučních trafostanic. Vzhledem k vyčerpání možného výkonu u trafostanice ČSSS v Třebušíně je navrženo umístění nové trafostanice poblíž plochy Z2, zejména za účelem zajištění zásobování elektrickou energií pro přilehlé rozvojové lokality. Je navrženo zřízení nové distribuční trafostanice na SZ okraji Třebušína posilující funkčnost rozvodů el. energie v sídle (v rámci plochy Z13).

Telekomunikace

Návrhem ÚP jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě. Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy, pokud to umožní technické podmínky.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3) Občanské vybavení

Občanské vybavení tvoří stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Stávajících funkčních zařízení občanského vybavení budou zachována (popis v části odůvodnění). Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umístována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území i zastavitelných (přestavbových) plochách.

Územním plánem navržena plocha pro rozvoj občanského vybavení (Ov) veřejného charakteru (plocha pro šatny a další zázemí u hřiště jižně od Třebušína) v rámci zastavitelné plochy Z6.

d.4) Veřejná prostranství

Návrhem ÚP jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství (Vp) s cílem zejména chránit stávající sídelní zeleň na veřejných prostranstvích (zpravidla se jedná o centra jednotlivých sídel). Při úpravách veřejného prostranství musí být respektovány stávající prvky drobné architektury - kapličky, památníky ap.

- Plochy veřejných prostranství pro účely veřejné zeleně jsou navrženy v rámci opatření nestavební povahy N 16 - plocha veřejné zeleně na severu Třebušína.

- V rámci plochy Z 12 (Kotelice) je navržena plocha veřejného prostranství.

Další veřejná prostranství budou navrhována v souladu s regulativy územního plánu a to zejména v rámci zpracovávaných územních studií.

d.5) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i nadále. Územním plánem je navržena plocha pro umístění sběrného dvora (recyklovatelný odpad) - zastavitelná plocha (Sv) ozn. Z5, poblíž ČOV Třebušín.

e) Koncepce uspořádání krajiny**e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace všech zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na: (NP) plochy přírodní, (NZ) plochy zemědělské, (W) plochy vodní a vodohospodářské, (NS) plochy smíšené nezastavěného území. Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je nezbytné v souladu s podmínkami CHKO ČS chránit, případně zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Plochy opatření a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚPTřebušín (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

Nadmístní systém ÚSES (viz. část odůvodnění) je doplněn sítí funkčních lokálních prvků. Územním plánem obce Třebušín jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- lokální doplňující biocentrum DC 10 "Luční potok u Starého Mlýnce"
- lokální biokoridor MK 17 (a,b,z)
- lokální biokoridor MK 20 (b,c, z).

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Stávajícími účelovými komunikacemi je dostatečně zajištěn přístup k vybraným pozemkům a stavbám v zastavěném území, k pozemkům zemědělského a lesního půdního fondu. Síť účelových komunikací je vyznačena na výkresech (2,4). Nové komunikace - poľní, přístupové, pěší a cyklistické stezky jsou přípustné (viz. kapitola f).

e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. V plochách smíšeného nezastavěného území budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Pro hlavní místní recipienty není stanoveno záplavové území.

V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodních toků smíšeným funkcím (přírodním, vodohospodářským). V plochách smíšeného nezastavěného území budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň,
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro závlaku v době přísušku).

e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci

Rekreační využívání krajiny je dané vysokým přírodním a kulturním potenciálem území. Zároveň rekreace činí důležitou úlohu při údržbě stavebního fondu, odehrává se převážně formou chalupaření v sídlech. Územní plán navrhuje dílčí plochy rekreace pro konkrétní zájemce o individuální výstavbu (lokality Z21, Z22 a Z17).

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz. podmínky využití ploch - kap. f).

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

Návrhem ÚP nejsou vymezeny těžební plochy (dobývací prostory).

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Návrh ÚPTřebušín vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy bydlení (B)

hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky bytových domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství (včetně dětských hřišť), pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, za předpokladu splnění podmínek daných prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Maximální přípustná podlažnost bytových domů je 4 nadzemní podlaží, u ostatních staveb 1 NP.

Plochy rekreace (Re)

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
přípustné využití:	pozemky zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky krajinné zeleně, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch rekreace lze zahrnout pozemky dalších staveb a zařízení (např. občanského vybavení), které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Užívání objektů k trvalému bydlení.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Maximální přípustná podlažnost je 1-2 nadzemní podlaží + podkroví, vždy s přihlédnutím k charakteru související zástavby či krajinnému rázu.

Plochy občanského vybavení (Ov)

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství, tělovýchovu a sport.
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství,
podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury, Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Pro navržené plochy platí koeficient zastavění 10 % (udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objekty k celkové ploše). Zástavba musí mít vždy parametry odpovídající charakteru zástavby související, či krajinnému rázu.
Plochy veřejných prostranství (Vp)	
hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství (zejména veřejně přístupné zeleně)
přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství, pozemky a zařízení občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství, Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Nejsou stanoveny.
Plochy smíšené obytné (So)	
hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Maximální přípustná podlažnost je 1-2 nadzemní podlaží + podkroví, vždy s přihlédnutím k charakteru související zástavby či krajinnému rázu. Stavby v zastavitelných plochách smějí být umístovány výlučně mimo ochranné pásmo silnic.
Plochy dopravní infrastruktury (Di)	
hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky silnic, místních a účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření ap.),
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky technické infrastruktury (trafostanice).
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Nejsou stanoveny.
Plochy technické infrastruktury (Ti)	
hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů),
přípustné využití ploch:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.
nepřípustné využití:	Takové stavby a zařízení (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky a vlivy narušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.
podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou stanoveny.
Plochy smíšené výrobní (Sv)	
hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení, sběrné dvory
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení. pozemky a zařízení občanské vybavenosti (např. obchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky veřejných prostranství, pozemky ochranné zeleně,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb

nepřípustné využití:	pro bydlení. Fotovoltaické elektrárny (solární články) v takovém rozsahu, které je pouze doplňujícím zařízením jiné stavby.
podmínky prostorového uspořádání:	Takové stavby a zařízení (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky a vlivy narušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.
Plochy agroturistiky (Ag)	
hlavní využití: přípustné využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky určené pro agroturistiku, stavby související s mimoprodukčním chovem zvířat (pouze stávající), oplocení (ohradník), zeleň, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, Vše ostatní - zejména rozvoj zástavby.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou stanoveny.
Plochy vodní a vodohospodářské (VV)	
hlavní využití: přípustné využití: nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, Vše ostatní.
	Nejsou stanoveny.
Plochy zemědělské (NZ)	
hlavní využití: přípustné využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu, prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, mohou být však využívány i jako cykloturistické cesty), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability, Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou stanoveny.
Plochy přírodní (NP)	
hlavní využití: přípustné využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky částí prvků ÚSES, údržba a ochrana chráněných prvků přírody, údržba a ochrana technického zařízení (např. vedení VN 22 kV), údržba a ochrana staveb drobné architektury v krajině, kulturních památek, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cykloturistických cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny, revitalizace vodních toků.
podmíněně přípustné využití:	v nezbytných případech pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní hospodářství za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Nejsou stanoveny
Plochy smíšené nezastavěného území (NS)	
hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Cílem vymezení je zejména zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi.
přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky ochranné zeleně, údržba a ochrana chráněných prvků přírody, údržba a ochrana staveb drobné architektury v krajině, kulturních památek, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických pěších cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích), revitalizace vodních toků,
podmíněně přípustné využití:	v nezbytných případech pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní, vodní hospodářství za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní.

uspořádání: Nejsou stanoveny.

Pozn.: Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce návrhu ÚP Třebušín.

g) Vymezení ploch pro asanaci s právem vyvlastnění
Návrhem ÚP Třebušín nejsou vymezeny plochy pro asanaci s právem vyvlastnění.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění a s možností uplatnění předkupního práva

- Návrhem ÚP Třebušín jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:
(pozn.1: na tyto stavby se vztahuje i předkupní právo pro Obec Třebušín)

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel

označení	druh	katastrální území	č. pozemku (KN)
VD	parkoviště u hřbitova v Třebušíně	Třebušín	264/1

- Jako veřejně prospěšné opatření, pro kterou je možné uplatnit předkupní právo jsou vymezeny tyto plochy:

označení	druh	katastrální území	č. pozemku (KN)
PZ	plocha veřejného prostranství - veřejné zeleně na severu Třebušína navržená v rámci opatření nestavební povahy N 16	Třebušín	485/1
předkupní právo: PO	Obec Třebušín plocha občanské vybavenosti (sportu) navržená v rámci Z6	Třebušín	770/6, 770/8
předkupní právo:	Obec Třebušín		

Rozsah ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření s možností uplatnění vyvlastnění a předkupního práva je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

i) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií

Návrhem ÚP je vymezena plocha s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelných ploch Z2, Z4. Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh členění jednotlivých lokalit na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem je stanovena na 10 let od vydání územního plánu. Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 návrhu ÚP Třebušín (Výkres základního členění území).

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Textová část návrhu ÚP má 8 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah. Grafická část návrhu ÚP má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Veřejně prospěšné stavby a opatření).