

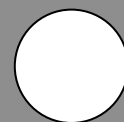


TŘEBICHOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

PO VYDÁNÍ JEHO ZMĚNY č. 5

TEXTOVÁ ČÁST



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBICHOVICE	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE TŘEBICHOVICE
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	5.
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY	9. 7. 2018
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA PORIZOVATELE Ing. Ondřej KALIVODA, Ph.D. fyzická osoba s osvědčením zvláštní odborné způsobilosti

TŘEBICHOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

PO VYDÁNÍ JEHO ZMĚNY č. 5

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1.	Vymezení zastavěného území	1
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
3.1	Bydlení a osídlení.....	2
3.2	Rekreace	4
3.3	Výroba	4
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	5
4.1	Veřejná infrastruktura - občanské vybavení ve veřejném zájmu	5
4.2	Veřejná infrastruktura - technické vybavení.....	5
4.3	Veřejná infrastruktura - doprava	6
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	7
5.1	Vodní režim v krajině.....	7
5.2	Hygiena životního prostředí	8
5.3	Ochrana přírody a uspořádání krajiny.....	8
5.4	Ochrana půdního fondu	10
5.5	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů	10
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	10
6.1	Definice pojmů:	10
6.2	Podmínky pro využití ploch	11
7.	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.....	24
7.1	Veřejně prospěšné stavby.....	24
7.2	Veřejně prospěšná opatření.....	25
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	25
9.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	25
9.1	Vymezení řešeného území	25
9.2	Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	25
9.3	Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	25
9.4	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	26

9.5	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	26
9.6	Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace	26
9.7	Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.....	26
9.8	Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí	26
9.9	Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.	27
9.10	Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	27
9.11	Požadavky na podmiňující investice	27
9.12	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění	27
10.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	28
10.1	Úplné znění územního plánu po vydání změny č. 5	28
10.2	Územní plán Třebichovice.....	28
10.3	Změna č. 1	29
10.4	Změna č. 3	29
10.5	Změny č. 2.....	29
10.6	Změny č. 4.....	29
10.7	Změna č. 5	29

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Třebichovice bylo vymezeno nad aktuální katastrální mapou k 30. 9. 2016. Bylo vymezeno 10 samostatných zastavěných území. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese "Základní členění území" i dalších výkresech grafické části.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj obce je vhodný pro bydlení, rekreaci, výrobu a výrobní služby, zemědělskou a lesní výrobu a obnovu přírodních hodnot.

- I. Obec je stabilizována v plošném uspořádání kompaktního sídla.
- II. Rozvoj zástavby je navržen pouze s ulicovými prostory.
- III. Původní urbanistická struktura obce je chráněna vymezením zastavitelného území pouze pro rodinné domy.
- IV. Hodnotné architektonické a urbanistické části zástavby jsou navrženy k ochraně stanovením podmínek pro využití ploch. V rámci urbanistické koncepce je vymezeno urbanisticky hodnotné území, v němž budou chráněny architektonické a urbanistické hodnoty obce.
- V. Zaniklá mlýnská soustava Podhájek je navržena k ochraně ploch a území pro případnou obnovu.
- VI. Plocha veřejného prostranství je vymezena s tím, že bude chráněna před funkcí, která není ve veřejném zájmu.
- VII. V území jsou vymezeny stabilizované plochy pozemků určených k plnění funkce lesa, zemědělského půdního fondu (a v nich plochy luk a trvalých travních porostů) a ploch doprovodné zeleně. Koncepce uspořádání krajiny vymezuje koncepci revitalizace a ochrany přírodních hodnot.
- VIII. Dominantní krajinný prostor - údolí Knovizského potoka je chráněn z důvodu zachování krajiny a ochrany prvků ochrany přírody (PP, VKP, ÚSES) stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- IX. Základní koncepce stanoví následující hodnoty v území, které budou nad rámec stanovených podmínek využití při změnách v území chráněny minimálně v níže stanoveném rozsahu:

Území urbanisticky hodnotné

- I. Účelem ochrany území je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Reguluje v územním plánu stavební činnost v území. Hranice území je vyznačena v grafické části. Předmětem ochrany jsou:
 - panoramata v blízkých a dálkových pohledech
 - charakter zástavby.
- II. Režim pro ochranu území a stavební činnost se stanoví takto:
 - Rozměry staveb by měly respektovat charakter současné historické zástavby (měřítko, způsob umísťování vůči ostatním stavbám, materiál atd.) v měřítku

urbanistické struktury, podrobnější pravidla pro zástavbu budou navržena v rámci podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.

- Při dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení bude doložen zákres do fotodokumentace dokládající novostavbu v kontextu zástavby.

Objekty architektonicky hodnotné

- I. Účelem ochrany území je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě staveb ve vymezené ploše a ostatní stavební činnosti. Plochy jsou vymezeny v grafické části. Předmětem ochrany jsou:
 - panoramata v blízkých a dálkových pohledech
 - charakter stavby.
- II. Režim pro ochranu území a stavební činnost se stanovuje takto:
 - Rozměry rekonstruovaných nebo nových staveb by měly respektovat charakter původní stavby (měřítko, způsob umístění vůči ostatním stavbám, materiál atd. ...).
 - Nové rodinné domy mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví se střechami sedlovými nebo valbovými. Pro rekonstrukce je povolen stejný počet nadzemních podlaží jako u původní stavby
 - U veškerých novostaveb je třeba zachovat klasický historicky doložený tvar půdorysu – tj. obdélník v poměru stran 1:3 - 2:3.
 - Tvar střechy musí být shodný s původní stavbou.
 - Víkýře a střešní okna jsou povoleny.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Bydlení a osídlení

- I. Bydlení doplňuje stávající zástavbu v pokračování zastavěného území. Cílový stav počtu obyvatel k roku 2030 je stanoven na 873 obyvatel.
- II. Rozhodování o změnách v území na ploše BV1, vyznačené v Hlavním výkrese, je podmíněno zpracováním regulačního plánu.

Stanovení zastavitelných ploch, ploch přestavby, rozvojových ploch v rámci zastavěného území a navrhovaných nezastavitelných ploch

Označení	Využití	Lokalizace plochy	Výměra v ha	Poznámka
Plochy bydlení a plochy smíšené obytné				
BV1	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Severozápadní okraj Třebichovic	2,22	
BV2	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Jihozápadní okraj Třebichovice	3,86	
BV3	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Západní okraj Třebichovic	0,17	
BV4	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Západní okraj Třebichovic	0,15	

Označení	Využití	Lokalizace plochy	Výměra v ha	Poznámka
BV5	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Jihozápadní okraj Třebichovic	0,50	
BV6	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Severní část Třebichovic	0,22	
BV7	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Východní okraj Třebichovic	0,46	
BV8	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Centrální část Sak	0,07	
BV9	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Východní okraj Sak	0,57	
SV1	Plochy smíšené obytné - venkovské	Jihozápadní výběžek Třebichovic	1,46	
Plochy občanského vybavení				
OV1	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	Západní okraj Sak	0,03	
Plochy dopravní infrastruktury				
DSs1	Silnice	Centrální část Třebichovic	0,02	
DSm1	Místní a přístupové komunikace	Západní okraj Třebichovic	0,06	Přístup na plochy BV4 a BV2
DSm2	Místní a přístupové komunikace	Jihozápadní okraj Třebichovic	0,23	Přístup na plochu BV2 a BV5
DSm3	Místní a přístupové komunikace	Jihozápadní výběžek Třebichovic	0,32	Páteřní komunikace plochy SV1
DSm4	Místní a přístupové komunikace	Severozápadní okraj Třebichovic	0,05	Přístup na plochu BV1
DSm5	Místní a přístupové komunikace	Severozápadní část Třebichovic	0,06	Přístup na plochu BV1
DSu1	Účelové komunikace	Západní okraj Třebichovic	0,09	Záhumenní cesta plochy BV2 - propojení DSm1 s DSm2
DSu2	Účelové komunikace	Propojení Třebichovice - Saky	1,41	
DSu3	Účelové komunikace	Propojení Třebichovice - Saky	0,97	
DSu4	Účelové komunikace	Jižně od Sak	0,18	
DSu5	Účelové komunikace	Severní okraj Sak	0,30	Přístup k ploše TOk1
DSu6	Účelové komunikace	Severní okraj katastrálního území Saky	0,46	
DSu7	Účelové komunikace	Jižní okraj zastavěného území Třebichovic	0,14	Záhumenní cesta
DSu8	Účelové komunikace	Severní okraj katastrálních území Třebichovice a Saky	0,49	
Plochy technické infrastruktury				
TOk1	Plochy staveb a zařízení pro nakládání s odpady - kompostárna	Západní okraj Sak	0,09	
Plochy veřejných prostranství				
ZV1	Veřejná zeleň	Centrální prostranství Třebichovic	0,06	
ZV2	Veřejná zeleň	Západní okraj Třebichovic	0,30	Zeleň podél komunikace DSm2
ZV3	Veřejná zeleň	Jihozápadní okraj Třebichovic	0,05	Plocha u hřiště
ZV4	Veřejná zeleň	Západní okraj Sak	0,33	Zázemí ploch OV1 a VVn1

Označení	Využití	Lokalizace plochy	Výměra v ha	Poznámka
ZV5	Veřejná zeleň	Východní okraj Sak	0,10	Plocha mezi zastavěným územím a plochou BV9
Plochy zeleně				
ZS1	Zeleň soukromá a vyhrazená	Západní okraj Třebichovic	0,05	Doplněk plochy BV3 při potoku
ZS2	Zeleň soukromá a vyhrazená	Centrální část Sak	0,02	Doplněk plochy BV8
ZS3	Zeleň soukromá a vyhrazená	Jižní výběžek Třebichovic	0,74	
ZS4	Zeleň soukromá a vyhrazená	Západní okraj Třebichovic	0,19	Doplněk plochy BV1
Plochy vodní a vodohospodářské				
VVn1	Vodní nádrže	Západní okraj Sak	0,69	
VVn2	Vodní nádrže	Severní okraj katastrálního území Třebichovice	0,10	
VVt1	Vodní toky	Severní okraj katastrálního území Třebichovice	0,05	
VVt2	Vodní toky	Severně sídla Saky u lokality Podhájek	0,41	Obnova mlýnského náhonu
Plochy smíšené nezastavěného území				
NSop1	Plochy ochranné a přírodní	Plocha západně sídla Saky	0,06	Drobná plocha při navrhované cestě DSu2
NSop2	Plochy ochranné a přírodní	Západní okraj Sak	0,14	Drobná plocha při navrhované cestě DSu2
NSop3	Plochy ochranné a přírodní	Pásky zeleně severně Sak	1,23	
NSop4	Plochy ochranné a přírodní	Severní okraj katastrálního území Saky	0,18	Navazuje na plochy NSop3
NSop5	Plochy ochranné a přírodní	Severozápadně centra Sak	0,39	

3.2 Rekreace

- I. Území zahrádkových osad je stabilizované, rozvoj zahrad je možný na zemědělské půdě.
- II. Pro každodenní rekreaci Kladna v docházkové vzdálenosti 1 hodiny a dojížďkové vzdálenosti ½ hodiny, je navržena doplňující síť pro pěší, cyklisty. Jsou navrženy k obnově některé účelové zemědělské komunikace, které zlepší průchodnost krajiny.
- III. Navrhuje se rekreační zóna na západním okraji Sak sestávající z vodní plochy (VVn1), veřejné zeleně (ZV4) a občanského vybavení (OV1) na ploše zrušeného vodního zdroje.

3.3 Výroba

- I. V území se stabilizují stávající plochy smíšené, pro výrobně obslužné využití je navržena plocha smíšeného bydlení, která umožňuje výstavbu účelových staveb pro podnikání.
- II. V území se stabilizují stávající plochy výroby a výrobních služeb v bývalé cihelně.
- III. Ekonomická aktivita obyvatelstva se bude nadále realizovat převážně mimo obec dojížďkou.
- IV. Pro výrobně obslužné využití vč. zemědělské výroby, je vymezen prostor stávajícího

zem. areálu v Sakách.

- V. Plochy zemědělské – orná půda (NZo) jsou určeny pro zemědělskou činnost s možností změny kultur zemědělského půdního fondu, které se provádí jiným správním řízením. Plochy zemědělské – travní porosty (NZt) jsou určeny pouze pro zatrávnění z důvodu ochrany přírodních hodnot.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Veřejná infrastruktura - občanské vybavení ve veřejném zájmu

- I. Plochy občanské vybavenosti se územně stabilizují. Připouští se zřizování prvků občanské vybavenosti v rámci přípustného využití některých ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- II. Připouští se zřízení mateřské školky v rámci plochy občanské vybavenosti s indexem konkrétní funkce – Obecního úřadu.
- III. Navrhuje se plocha občanského vybavení (OV1) pro obsluhu navržené vodní plochy (VVn1) a veřejné zeleně (ZV4) na západním okraji Sak.

4.2 Veřejná infrastruktura - technické vybavení

4.2.1 Zásobování Pitnou vodou

- I. Obec je zásobena ze skupinového vodovodu VKM Kladno hlavním zásobovacím řadem DN 160 ze Svinařova se zdrojem vody mimo území obce.
- II. Navrhovaná zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť. Vodovodní síť bude zokruhována a na ni budou vysazeny požární hydranty dle následného projektu.

4.2.2 Odkanalizování splaškových a dešťových vod

- I. Systém odkanalizování obce se stabilizuje jako oddílná splašková kanalizace s vlastní čistírnou odpadních vod. Nově realizovaná výstavba na návrhových plochách bydlení a plochách smíšených obytných bude napojena na tento stávající systém. Na čistírnu odpadních vod bude dále napojena kanalizace obcí Hrdlív a Svinařov.
- II. Z obce Svinařov bude v 1. etapě vedena oddílná splašková kanalizace do splaškové kanalizace obce Třebichovice.
- III. Z obce Hrdlív bude veden podél silnice u hřbitova výtlač do čistírny odpadních vod s čerpací stanicí u Smečenského potoka.
- IV. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován s předpokladem rozšíření rozsahu dešťové kanalizace. Při rozšiřování dešťové kanalizace bude voda odváděna přednostně, pokud bude taková realizace racionální, pod zastavěným územím s ohledem na minimalizaci povodňového rizika. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku řešením povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem.
- V. Dešťová kanalizace veřejného prostoru, z kterého budou stavební pozemky přístupné, nebude narušena úpravami, které by zmenšily profil nebo spád odtokového příkopu veřejného pozemku, anebo znemožnily jeho rychlou údržbu.

4.2.3 Zásobování plynem

- I. Rozvojová území budou v případě zájmu připojena středotlakým přípojkami a plynovodními řady. Celkový návrh počítá s 80 % přípojek – tj. cca 110 přípojek.

4.2.4 Zásobování elektrickou energií

- I. Návrhové plochy bydlení a smíšené obytné (BV1 - BV9, SV1) budou zásobovány prostřednictvím stávajících trafostanic. V případě potřeby mohou být realizovány nové trafostanice v rámci přípustného využití ploch BV a SV nebo přilehlých ploch veřejných prostranství (PV, ZV) a ploch dopravní infrastruktury.
- II. Stávající vysokonapěťová síť se stabilizuje. Přípustné je její překládání, případně kabelizace, v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, pokud taková přeložka nevyvolá střety v území, tj. zejména pokud nevzniknou nová omezení pro využití ploch v zastavěném území a na zastavitelných plochách.

4.2.5 Spoje

- I. Přes území obce prochází radioreléové paprsky. Ty budou budoucím rozvojem v obci respektovány.
- II. Stávající infrastruktura spojů se stabilizuje. Nová infrastruktura je připuštěna na většině ploch s rozdílným způsobem využití. Prvky infrastruktury spojů s významnými územními nároky nebudou realizovány.

4.2.6 Odpadové hospodářství

- I. Na území obce nebudou umístovány stavby a zařízení pro zpracování nebo ukládání nebezpečného ani ostatního odpadu s výjimkou odpadu biologicky rozložitelného. Komunální a domovní odpad bude vyvážen mimo území obce dle ustanovení obecních vyhlášek.
- II. Na k. ú. Saky bude zřízena plocha pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem - kompostárna (TOk1). Určena je výhradně pro biologicky rozložitelný odpad s původem ve správním obvodu obce. Stavby na ploše budou umístěny tak, aby nebyly ohrožovány povodňovými průtoky Knovízského potoka, nebo budou proti těmto průtokům ochráněny. Zařízení na ploše budou umístována tak, aby neležela v aktivní zóně záplavového území Knovízského potoka.

4.3 Veřejná infrastruktura - doprava

- I. Obec se nachází z pohledu širších dopravních vztahů na koridoru Kladno – Slaný na silnici II/118. V rámci územně plánovací dokumentace se vymezuje plocha pro rozšíření silnice II/118 v místě, kde jihozápadním směrem opouští návesní prostranství (plocha DSs1). Silnice bude v tomto prostoru doplněna o veřejné prostranství s možností zřídit odstavné plochy.
- II. Sídlem prochází tyto silnice III. třídy a jsou stabilizované ve svých trasách.
III/23641 – Třebichovice - Smečno
III/23642 – Třebichovice – Saky - Pchery
- III. Obě silnice plní funkci přístupu základní dopravní obsluhy z nadřazené silniční sítě

a jsou stabilizované.

- IV. V rozvojových plochách jsou navrženy plochy pro místní komunikace, jejichž parametry stanoví platné právní předpisy.
- V. Stávající účelové komunikace budou zachovány. Nově jsou navrženy následující komunikace:
 - Účelové komunikace jsou navrženy v k. ú. Saky v souladu s komplexními pozemkovými úpravami - propojení svahem na Pchery (DSu6) a obnovení cesty na Netovice (DSu6). Navíc je navrženo propojení z Podhájku kolem bývalého vodního zdroje na silnici (DSu5).
 - Cesta vedená přes Knovízský potok u veřejné zeleně v k. ú. Třebichovice a podél sportoviště je nově navržena po tělese bývalé železnice až do Sak. Těleso železniční trati je navrženo na využití pro účelovou komunikaci (DSu2).
 - Návrhová plocha DSu1 doplňuje účelovou komunikaci západně návrhové plochy BV1, která propojuje návrhovou místní komunikaci DSm1 se stávající účelovou komunikací vedoucí západním směrem od Třebichovic.
 - Na cestu vedenou v tělese bývalé železnice (DSu2) navazuje další cesta navržena k obnově, která běží paralelně a navazuje na navrženu cestu DSu4 jižně Sak.
 - Plocha DSu7 představuje záhumenní komunikaci za výstavbou podél silnice II/118 v jihozápadní části sídla, která zajistí propojení plochy SV1 s centrem Třebichovic mimo hlavní silnici.
 - Plocha DSu8 je vedena při severní hranici správního území obce. Propojuje stávající polní cestu v Sakách se silnicí II/118 v severní části k. ú. Třebichovic.
- VI. Vymezují se trasy cyklostezky (v trase zrušené železnice, souběžně s Knovízským potokem) a cyklotrasy (z Třebichovic na Smečno v souběhu se silnicí III/23641). Jejich vybudování je přípustné na plochách dopravní infrastruktury i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

5.1 Vodní režim v krajině

- I. Stávající vodní toky jsou stabilizovány, vymezeny jsou pro ně samostatné plochy s rozdílným způsobem využití (plochy VVt). Vodní toky jsou přípustné i na některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití a mohou tak z vymezené plochy vybočovat. Jejich regulace je přípustná pouze s ohledem na protipovodňová opatření nebo revitalizaci toků. Navrhována je jedna plocha vodního toku pro obtok navrhovaného rybníka.
- II. Navrhovány jsou dvě vodní nádrže (plochy VVn1 a VVn2). Vodní nádrže budou napájeny z přilehlých toků. Vybudování vodní nádrže VVn1 nesmí narušit funkčnost melioračních zařízení na okolních plochách. Současně bude vodní nádrž zabezpečena s ohledem na polohu v záplavovém území a jeho aktivní zóně.

- III. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován s předpokladem rozšíření rozsahu dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelném území a v současně zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích.
- IV. Území údolních niv je vymezené a nezastavitelné, jedná se o území chráněné pro rozliv přívalových vod a ochranu významného krajinného prvku. Podmínky pro rozhodování o změnách v území dotčeném údolní nivou jsou stanoveny v rámci koncepce uspořádání krajiny.

5.2 Hygiena životního prostředí

- I. Obě sídla obce jsou odkanalizována oddílnou splaškovou kanalizací na čistírnu odpadních vod v údolí Knovízského potoka.
- II. Nová výstavba bude napojena na stávající systém odkanalizování.
- III. Jako hodnota v území bude chráněna mlýnská soustava Podhájek s možností budoucího využití vodní energie.
- IV. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu (skupina 91 Katalogu a kategorizace odpadů) a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí.
- V. Organizovaný svoz odpadů a separace některých druhů odpadů (plasty, sklo, papír) je stabilizovaný. Nebezpečný odpad je sbírán pověřenou firmou.

5.3 Ochrana přírody a uspořádání krajiny

- I. Ochrana krajinného rázu je v zastavěném území zajištěna podmínkou zpracování regulačního plánu pro lokalitu BV1.
- II. Obnovena bude cestní síť ke zvýšení průchodnosti krajiny.
- III. Ochrana krajiny je plně stabilizována v současném stavu.
- IV. Chráněné prvky přírody jsou stabilizovány.
- V. Na katastru je navržen územní systém ekologické stability v následujícím rozsahu:

Označení	Katastrální území	rozloha v ha na k. ú. (z toho nefunkční)	Funkčnost prvku (územní)
LBK 1	Třebichovice	1,42 (0,31)	Částečně nefunkční
LBK 2	Třebichovice	1,80	Funkční
LBC 1	Třebichovice	1,85	Funkční
LBK XI	Saky	1,71	Funkční
LBK NXIVe	Saky	0,65	Funkční
LBK NXV	Saky	1,10	Funkční
LBC N12	Saky	3,44	Funkční
LBC 8	Saky	3,30	Funkční

- VI. Důležitou krajinnotvornou osu území tvoří Knovízský, Svinařovský a Svatojiřský potok s nivními společenstvy. Údolí vytváří v krajině nejdynamičtější systém - územní plán

Třebichovice reguluje zástavbu tak, aby byla zajištěna ochrana a obnova krajinného rázu údolí a ostatních složek životního prostředí – vodní režim krajiny, hygiena životního prostředí, průchodnost krajiny.

- VII. Koncepce uspořádání krajiny stanoví následující hodnoty v území, které budou chráněny nad rámec stanovených podmínek využití při změnách v území chráněny minimálně v níže stanoveném rozsahu:

Údolní niva

Hlavní využití

- I. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody.
- II. Údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek.
- III. Údržba a ochrana technického zařízení.
- IV. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení.
- V. Výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě.
- VI. Revitalizace říčních toků.
- VII. Zakládání zahrad a pastvin bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě s možností výstavby dočasných zemědělských staveb bez podsklepení, určených pro zemědělskou činnost bez možnosti přívodu inženýrských sítí.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- I. Jakékoliv nové stavby a stavební činnost.
- II. Úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén.
- III. Výkopky i ukládání a skladování stavebního materiálu.

Lokální biokoridor, Lokální biocentrum, Interakční prvek územního systému ekologické stability, regionální biocentrum

Hlavní využití

- I. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody.
- II. Údržba a ochrana chráněných kulturních památek.

- III. Údržba a ochrana technického zařízení.
- IV. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení.
- V. Výstavba účelových a turistických pěších cest.
- VI. Revitalizace říčních toků.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. Stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu.
- II. Úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.
- III. Oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

5.4 Ochrana půdního fondu

- I. Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách. Plochy lesa jsou vymezeny na parcelách s druhem pozemku "lesní pozemek" a dalších pozemcích, které plní funkci lesa.

5.5 Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů

- I. Plochy těžby nerostů se nevymezují.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Obecné podmínky pro umístování staveb:

- Stavby na chráněných ložiskových územích lze umísťovat pouze na podkladě kladného stanoviska krajského úřadu.

6.1 Definice pojmů:

- I. chaty = termín je používán ve smyslu pojmu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavby pro individuální rodinnou rekreaci
- II. zastavěnost pozemku = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %
- III. základní občanské vybavení je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel sídla.

- IV. parter = 1. nadzemní podlaží stavby

6.2 Podmínky pro využití ploch

6.2.1 Plochy bydlení

BV – Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel zákazníků případně podnikatelské činnosti na vlastním pozemku.
- II. Podnikatelská činnost ve službách a maloobchodním zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby.
- IV. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.
- V. Místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území.
- VI. Veřejné občanské vybavení (např. domov seniorů, mateřská škola, obecní dům s klubovnou, ordinace lékaře atp.)
- VII. Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- VIII. Stavby a zařízení rodinné rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami.
- II. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- III. Nové rodinné domy mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví se střešou sedlovou o sklonu min. 25% nebo stavbu s rovnou střešou max. 2 nadzemní podlaží
- IV. Architektonický tvar a výraz staveb, na které se bude vydávat stavební povolení, musí být v souladu s regulací historicky a urbanisticky hodnotného území – je-li takto vymezeno na parcele v rámci urbanistické koncepce.
- V. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 800 m². Do celkové výměry pozemku rodinného domu se zahrnují jak plochy bydlení, tak ostatní plochy, které tvoří s plochou bydlení souvislý celek (zejména plochy zahrad a sadů v obytné zóně). Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 25 %. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Provozovny živností mohou být umísťovány pouze v rodinných domech.
- VII. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu

běžnou v rodinné zástavbě.

VIII. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku.

IX. V případě výstavby řadových domů lze snížit výměru stavební parcely na 600 m².

BI – Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na konkrétně vyhrazeném, příp. vlastním pozemku
- II. Hromadné nebo podzemní garáže.
- III. Základní občanské vybavení v parteru budov.
- IV. Dostavba podkroví (max. 1 patro podkroví nebo ustoupené patro s rovnou střechou).
- V. Podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední byty), nemá vlastní doplňkové stavby nebo plochy.
- VI. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství.
- VII. Místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území.
- VIII. Nezbytná technická vybavenost.
- IX. Stavby a zařízení rodinné rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- II. Vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oploceny. Povoleny jsou přístavby.
- III. Provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů v 1 nadzemním podlaží.
- IV. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolají veřejný provoz zákazníků překračující intenzitu běžnou v bytovém domě na ochranu majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu.

6.2.2 Plochy rekreace

RZ – Zahrádkové osady

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je aktivní rekreace obyvatel zaměřená na samozásobitelskou nebo chovatelskou činnost.

Přípustné využití

- I. Zahrada, louka, sad, speciální pěstební kultury.

- II. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- III. Pěší a účelové komunikace veřejně přístupné.
- IV. Samozásobitelská nebo chovatelská činnost s drobnými stavbami a společnými účelovými stavbami.
- V. Veřejné parkově upravené plochy.
- VI. Sportovní plochy bez staveb a zařízení.
- VII. Technická infrastruktura.
- VIII. Pozemní komunikace.

Nepřípustné využití

- I. Nepřipouští se neprůhledné ohrazení (oplocení).

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Nově utvářené parcely budou min. 600 m² rozlohy.

6.2.3 Plochy smíšené obytné

SV – Plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití

- I. Území je určeno pro bydlení různých forem, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb, pro dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel.
- II. Zemědělská a lesní výrobní činnost nebo výrobní průmyslová činnost a služby, které nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí pásma hygienické ochrany (pásma hygienické ochrany) nebo ochranného pásma, je-li vymezena.
- III. Drobná výrobní a řemeslná činnost, v samostatných stavbách.
- IV. Bydlení správce nebo majitele.
- V. Veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a mobiliáře.
- VI. Dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Architektonický tvar a výraz staveb, na které se bude vydávat stavební povolení, musí být v souladu s regulací urbanisticky hodnotného území a objektů architektonicky hodnotných – jsou-li takto vymezeny.
- II. Likvidace dešťových vod na pozemku.
- III. V případě chovu hospodářského dobytka nebo koní nutno stanovit takovou kapacitu a způsob ustájení, aby pachová zóna nezasahovala okolní stavby pro bydlení, anebo limitní hranici pásma hygienické ochrany je-li vymezena.

IV. V případě výstavby řadových domů lze snížit výměru stavební parcely na 600 m².

6.2.4 Plochy občanského vybavení

OV – Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití

- Hlavní funkcí území je občanské vybavení. Občanské vybavení je určené převážně obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.)

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel.
- II. Podnikatelská činnost související s veřejnou infrastrukturou.
- III. Trvalé bydlení správce, obecní byty.
- IV. Plochy veřejné zeleně a veřejná prostranství.
- V. Další veřejné služby (předškolní a školní zařízení, obecní knihovna, klubovny, místo pro shromažďování obyvatel atp.)
- VI. Nezbytná technická vybavenost.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy o sklonu nejméně 25 %. Architektonický tvar a výraz staveb, na které se bude vydávat stavební povolení (přestavby a modernizace), musí být v souladu s limitem stanoveným pro urbanisticky hodnotné území obce, je-li stavba zařazena do vymezeného území.
- I. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu stávajících staveb rodinných domů.

OS – Občanské vybavení – Tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je rekreace a sport různých forem.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel.
- II. Stavby, které jsou nezbytné pro sportovní nebo rekreační činnost vč. ubytování.
- III. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství.
- IV. Místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území.
- V. Nezbytná technická vybavenost

OM – Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- I. Dočasné ubytování osob

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. Zahrada, louka, sad, speciální pěstební kultury
- III. Doplnkové stavby ke stavbě hlavní.
- IV. Veřejné parkově upravené plochy
- V. Sportovní plochy bez staveb a zařízení
- VI. Stálé bydlení - byt správce
- VII. Vybavení pro rekreaci a kulturní akce (hala, bazén, solárium apod.)
- VIII. Kapacita penzionu bude max. 4 pokoje, tj. cca 11 – 13 uživatelů
- IX. Parkování pro cca 5 vozidel
- X. Max. výška zástavby 3 nadzemní podlaží.
- XI. Dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Likvidace dešťových vod na pozemku.

OH – Občanské vybavení – Hřbitov

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je vymezená plocha a stavby pro pohřbívání.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku.
- II. Stavby a zařízení související s provozem hřbitova, včetně dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Plocha hřbitova má stanovenou hranici etického pásma.

6.2.5 Plochy výroby a skladování

VD – Výroba a skladování – Drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je drobná výroba, výrobní a opravářské služby, navazující zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru.

Přípustné využití

- I. Podnikatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem.
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců.
- III. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- IV. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství.
- V. Místní obslužné komunikace, účelové komunikace.
- VI. Nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití

- I. Podnikatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena, nebo limitní hranicí ochranného pásma, je-li vymezena Územním plánem.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy o sklonu nejméně 25 %. Architektonický tvar a výraz staveb musí být v souladu požadavky na urbanisticky hodnotné území obce, je-li stavba zařazena do vymezeného území.
- II. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 20 % plochy pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- III. Při umísťování staveb a zařízení bude na ploše zajištěn dostatečný počet parkovacích míst pro návštěvníky.
- IV. Rozsah účelových staveb nepřekročí 500 m² podlahové plochy.

VL – Výroba a skladování – Lehký průmysl

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území jsou výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby a zpracovatelské provozovny.

Přípustné využití

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců.
- II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků.
- III. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství.
- IV. Místní obslužné komunikace, účelové komunikace.
- V. Nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití

- I. Bydlení
- II. Individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách a domcích.
- III. Podnikatelská činnost se stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Při umísťování staveb a zařízení bude na ploše zajištěn dostatečný počet parkovacích míst pro návštěvníky.

VZ – Výroba a skladování – Zemědělská výroba

Hlavní využití

- I. Hlavní činností území je zemědělská, lesní výroba a výrobní služby se soustředěním výrobního zařízení.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel.
- II. Průmyslová a řemeslná výroba, sklady s vlastními stavbami.
- III. Stávající trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, přechodné ubytování zaměstnanců.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy o sklonu nejméně 25 %. Architektonický tvar a výraz staveb musí být v souladu s požadavky koncepce uspořádání krajiny.
- II. V území je nutné zřídit nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení.

6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

DSs – Silnice

Hlavní využití

- I. Silnice a související zařízení.

Přípustné využití

- II. Veřejné odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů.
- III. Stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod.
- IV. Doprovodná zeleň a veřejná prostranství podél komunikací, včetně chodníků.
- V. Technická infrastruktura pro zajištění hlavního a přípustného využití.

Podmíněně přípustné využití

- I. Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití a bezpečnost silničního provozu.

Nepřípustné využití

- I. Stavby a zařízení, které by měly negativní dopady na bezpečnost provozu na pozemních komunikacích.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

DSm - Místní a přístupové komunikace

Hlavní využití

- I. Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz.
- IV. Technická infrastruktura.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Základní kategorie nově budovaných komunikací MO 6/20.
- II. Šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 4,5 m s vyhýbacími pásy ve vzdálenosti 50 m, v nově zastavovaném území 6 m.
- III. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8,5 m.
- IV. Podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně.
- V. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek.
- VI. Povrch musí být vyspádován.

DSu – Účelové komunikace

Hlavní využití

- I. Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

Přípustné využití

- I. Ukládání inženýrských sítí.
- II. Doprovodná zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného zatrubněného příkopu.
- III. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 1 m.

DSp – Parkoviště

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je parkování a odstavování vozidel.

Přípustné využití

- I. Veřejná zeleň
- II. Místní komunikace.
- III. Technická infrastruktura.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadba zeleně.

6.2.7 Plochy technické infrastruktury

TI – Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Hlavní využití

- Stavby a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití

- I. Odstavování vozidel a techniky na vlastním pozemku.
- II. Konkrétní technické vybavení s vlastními stavbami a prostory nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení. Nezbytným opatřením je vytvoření zatravněných ploch s keřovou a stromovou zelení, min 10% zastavění.

- II. Likvidace dešťových vod na pozemku.

TOK – Plochy staveb a zařízení pro nakládání s odpady - kompostárna

Hlavní využití

- I. Plochy, stavby a zařízení pro ukládání a zpracování biologicky rozložitelného odpadu.

Přípustné využití.

- I. Stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- II. Stavby a zařízení technické infrastruktury pro potřeby zastavěného území a zastavitelných ploch.
- III. Stavby a zařízení, která jsou potřebná pro řádné užívání kompostárny.

Podmíněně přípustné využití

- I. Stavby a zařízení technické infrastruktury nad rámec přípustného využití, pokud významným způsobem negativně neovlivní charakter sídla nebo krajinný ráz.

Nepřípustné využití:

- I. Stavby a zařízení pro nakládání s ostatními druhy odpadu.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Stavby a zařízení budou umístovány mimo aktivní zónu záplavového území.
- II. V záplavovém území budou zřizovány stavby pouze v nezbytném případě, a pokud prokazatelně nebudou mít negativní vliv na odtokové poměry v území (např. stavby nepřevyšující úroveň terénu, vyvýšené stavby umožňující průtok vody).

6.2.8 Plochy veřejných prostranství

PV – Veřejná prostranství

Hlavní využití

- I. Veřejně přístupný prostor utvářený parkovou úpravou zeleně, komunikacemi pro automobilovou dopravu, veřejné parkování, pěší a cyklistický provoz, veřejné služby.

Přípustné využití

- I. Zařízení pro oddych a sport.
- II. Pasivní rekreační pobyt.
- III. Zpevněné plochy.
- IV. Nezbytná technická vybavenost.
- V. Pozemní komunikace.

ZV - Veřejná zeleň

Hlavní využití

- I. Hlavní funkcí území je rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení s nezbytnou údržbou. Jedná se o rozsáhlé ucelené území určené každodenní rekreaci.

Přípustné využití

- I. Plochy a zařízení pro sport.
- II. Pěší cesty.
- III. Cyklistické cesty.
- IV. Pozemní komunikace, včetně odstavných ploch.
- V. Stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci s veřejným charakterem, včetně obecního mobiliáře a dětských hřišť.

6.2.9 Plochy vodohospodářské

VVn – Vodní nádrže

Hlavní využití

- I. Umělá vodní plocha.

Přípustné využití

- I. Rybochovné využití.
- II. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy.
- III. Rekreční využití za podmínky splnění hygienických požadavků.
- IV. Zeleň a veřejná prostranství.
- V. Stavby a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro provoz plochy.

VVt – Vodní Toky

Hlavní využití

- I. Přírodní nebo upravený vodní tok.

Přípustné využití

- I. Rybochovné využití.
- II. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy.
- III. Doprovodná zeleň.
- IV. Náhon ke mlýnu, odtok ze mlýna.
- V. Stavby a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro provoz toku včetně případných protipovodňových opatření.

6.2.10 Plochy zemědělské

NZt - Plochy zemědělské – travní porosty

Hlavní využití

- I. Louka, pastvina bez možnosti změny na ornou půdu.

Přípustné využití

- I. Ochranná funkce.
- II. Přírodní a ekologická funkce.
- III. Doprovodná zeleň.
- IV. Pozemní komunikace.
- V. Technická infrastruktura.
- VI. Opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod, protierozní opatření.

NZo – Plochy zemědělské – orná půda

Hlavní využití

- I. Orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina.

Přípustné využití

- I. Doprovodná zeleň.
- II. Pozemní komunikace.
- III. Dočasná zemědělská stavba pro zemědělské obhospodařování bez ustájení zvířat a možnosti pobytu osob, povolení jiným správním řízením.
- IV. Technická infrastruktura.
- V. Opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod, protierozní opatření.

ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití

- I. Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti.

Přípustné využití

- I. Zemědělské využití.
- II. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- III. Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství bez staveb (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- IV. Drobné stavby (altán, skleník, kůlna) do 10 m².
- V. Technická infrastruktura.
- VI. Pozemní komunikace.

Podmínky prostorového uspořádání

- I. Přípustné jsou drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost.

6.2.11 Plochy smíšené nezastavěného území

NSop – Plochy ochranné a přírodní

Hlavní využití

- I. Území slouží jako ochrana před vzájemnými negativními vlivy jednotlivých částí území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem ruší a jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb. Mimolesní zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

Přípustné využití

- I. Plochy pro sport bez staveb.
- II. Rekreační pobyt.
- III. Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace.
- IV. Opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod, protierozní opatření.
- V. Zařízení technické infrastruktury.

6.2.12 Plochy přírodní

NPm – Plochy přírodní – mokřad

Hlavní využití

- I. Plocha s dominantní přírodní funkcí – mokřad.

Přípustné využití

- I. Ochranná funkce.
- II. Přírodní a ekologická funkce.
- III. Doprovodná zeleň.

6.2.13 Plochy lesní

NL – Plochy lesní

Hlavní využití

- I. Plochy určené k plnění funkce lesa.

Přípustné využití

- I. Hospodářská funkce.
- II. Ochranná funkce, přírodní a ekologická funkce.

- III. Doprovodná zeleň.
- IV. Pozemní komunikace.
- V. Technická infrastruktura.
- VI. Zařízení pro zajištění mimoprodukční funkcí lesa, zejm. zařízení pro rekreační využití rekreačních lesů.
- VII. Stavby pro obhospodařování lesa.
- VIII. Opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod, protierozní opatření.

7. 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

Vymezení polohy veřejně prospěšné stavby či opatření, pro něž je možno práva k pozemkům vyvlastnit, je určeno ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Omezení vlastnického práva se vztahuje pouze na část pozemku, která bude stavbou či opatřením dotčena. Toto vymezení podrobný projekt.

7.1 Veřejně prospěšné stavby

Označení	Funkční využití	Popis veřejně prospěšné stavby	
Technická infrastruktura			
K1	Technická infrastruktura	Výtlačný řad kanalizace z obce Hrdlív napojený na stávající kanalizační síť obce Třebichovice	
Dopravní infrastruktura			
DSs1	Silnice II. třídy	Rozšíření silnice II/118 v prostoru jižně od návsi	
DSm1	Místní komunikace	Jižní úsek	
DSm2	Místní komunikace	Komunikace pro obsluhu rozvojových ploch BV2 a BV5	
DSm3	Místní komunikace	Páteřní komunikace rozvojové plochy SV1	
DSm5	Místní komunikace	Zajištění dopravního propojení zastavitelné plochy BV1 se sídlem Třebichovice	
DSu1	Účelová komunikace	Záhumenní cesta jihozápadně rozvojové BV2	
DSu2	Účelová komunikace	Účelová komunikace pro spojení Třebichovic se Saky po tělese zaniklé dráhy, cyklostezka	
DSu4	Účelová komunikace	Polní cesta v jihovýchodní části k. ú. Saky vedoucí východo-západním směrem	
DSu5	Účelová komunikace	Prodloužení polní cesty z lokality Podhájek (na východě) k páteřní komunikaci sídla Saky (na západě)	
DSu6	Účelová komunikace	Polní cesty v severní části k. ú. Saky	
DSu7	Účelová komunikace	Cesta za stávajícími zahradami na jižním okraji sídla Třebichovice	
CS1	Cyklostezka	Cyklostezka v tělese bývalé dráhy	

Označení	Funkční využití	Popis veřejně prospěšné stavby	
Vodní plochy a toky			
VVt2	Vodní tok	Obnova náhonu k mlýnu v lokalitě Podhájek	

7.2 Veřejně prospěšná opatření

Označení	Funkční využití	Popis veřejně prospěšného opatření	
Protierozní opatření			
NSop3	Doprovodná a rozptýlená zeleň	Navržená zeleň s protierozní funkcí severozápadně od sídla Saky	
Územní systém ekologické stability			
LBK 1	Lokální biokoridor	Západní úsek lokálního biokoridoru vymezeného v komplexních pozemkových úpravách jako nefunkční prvek	

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Pro žádnou z veřejně prospěšných staveb či veřejných prostranství není stanovena možnost uplatnit předkupní právo.

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Regulační plán na žádost bude zpracován na ploše BV1 dle následujícího zadání:

9.1 Vymezení řešeného území

- I. Řešené území je vymezeno v hlavním výkrese územního plánu Třebichovice.
- II. Podklady:
 - územní plán Třebichovice
 - mapový podklad katastrální mapy a výškopis státní mapy

9.2 Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- I. Funkční využití bude v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu.

9.3 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- I. Velikost parcel bude min. 800 m².

9.4 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Stávající hodnoty území	Požadavky na ochranu a rozvoj
Plocha na údolním svahu	Vytvoření architektonicky hodnotné zástavby. Součástí regulačního plánu bude zakres předpokládaných objemů objektů do pohledu od jihu. A regulace umístění staveb na parcele

9.5 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

I. Doprava

- Lokalita bude dopravně obsluhovaná ze silnice od Smečna a z jihu napojena na strukturu místní komunikace a bude navržena na normové parametry.
- Součástí obslužných komunikací budou návrhy vozovky, případně uličních stromořadí, chodníku, plochy pro odstavení vozidel návštěvníků. Vozovka bude v min. šíře 4,5 m, 2 m pro pěší a 1,5 m doprovodné zeleně a vsakovacích ploch, min. šíře plochy ulice 8,5 m.

II. Inženýrské sítě

- Kanalizace – bude řešena ve vazbě na navrhovanou kanalizační síť.
- Voda – napojení bude navrženo na stávající vodovod vč. řešení požární vody.
- Plyn – napojení bude navrženo na stávající plynovod.
- Elektro – zásobování elektrickou energií ze stávající trafostanice s posílením výkonu.
- Dešťová kanalizace – odtok dešťových vod bude navržen z veřejných prostranství (místní komunikace).

III. Občanské vybavení

- Nebude řešeno v řešeném území regulačním plánem.

9.6 Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace

- I. Veřejná prostranství a dopravní veřejná infrastruktura nutná k obsluze území, budou prověřena a v případě navržena jako veřejné stavby.

9.7 Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

- I. Příjezdová komunikace bude splňovat požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného systému a svozu tuhého komunálního odpadu.

9.8 Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- Umístění stavby nebo zařízení (rozhodnutí o umístění stavby, veřejné infrastruktury nutné k obsluze území).
- Změna využití území.
- Dělení a scelování pozemků.

9.9 Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

- I. V území není žádná Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Na základě již zpracovaných a projednaných podkladů nebude posuzován vliv tohoto záměru na životní prostředí.

9.10 Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- I. V rámci projednání bude prověřen požadavek na uzavření plánovací smlouvy s přesnou specifikací.

9.11 Požadavky na podmiňující investice

- I. Do podmínek realizace bude zahrnuta podmínka na dostavbu chybějících inženýrských sítí.

9.12 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

- I. Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
 - Textová část bude členěna na kapitoly v souladu s právními předpisy.
 - Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno v obsahu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
 - Grafická část:

A - Hlavní výkres – návrh prostorové regulace a regulace využití území

Jako součást hlavního výkresu budou graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury a jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Měřítko 1 : 1 000

Požadovaný způsob regulace:

- Prostorové regulativy
- Uliční čáry (hranice mezi veřejným a soukromým pozemkem)
- Směr hlavního hřebene, výška stavby
- Stavební čára
- Na pozemku bude regulací omezena výstavba staveb pro podnikatelskou činnost.
- Definice pojmů, které nejsou v právních předpisech.
- Využití území bude podrobně navrhovat využití ploch vycházející ze základní regulace územního plánu Třebichovice.

B - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

- měřítko 1 : 1 000

C - Výkres dělení a scelování parcel

- měřítko 1 : 1 000

D - Kopie katastrální mapy a situační zákres současně zastavěného území

E - Návrh stavby - veřejná dopravní infrastruktura

- měřítko 1 : 1 000

F - Návrh stavby - inženýrské sítě

- měřítko 1 : 1 000
- Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména

G - Koordinační výkres

- měřítko 1 : 1 000

F - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, pozemků určených k plnění funkce lesa

- měřítko 1 : 2 000

H - Pohled na předpokládanou zástavbu navrženou regulačním plánem od jihu – doklad o vlivu na krajinný ráz

10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

10.1 Úplné znění územního plánu po vydání změny č. 5

- I. Textová část úplného znění územního plánu po vydání změny č. 5 obsahuje 29 stran.
- II. Grafická část úplného znění územního plánu Třebichovice po vydání obsahuje následující výkresy:
 - 1. Výkres základního členění 1 : 5 000
 - 2. Hlavní výkres 1 : 5 000
 - 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - 4. Koordinační výkres 1 : 5 000
 - 5. Koordinační výkres – výřez 1 : 2 000

10.2 Územní plán Třebichovice

- I. Návrh územního plánu obsahuje 25 listů textové části
- II. Grafická část obsahuje 4 výkresy:
 - výkres č.1 Základního členění území 1 : 5 000

- výkres č.2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

10.3 Změna č. 1

- I. Návrh změny č. 1 územního plánu obsahuje počet listů textové části uvedený v zápatí (tj. 8)
- II. Grafická část obsahuje 3 výkresy:
 - č.1 Výkres základního členění území 1 : 2 000
 - č.2 Hlavní výkres 1 : 2 000
 - č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2 000

10.4 Změna č. 3

- I. Návrh změny č. 3 územního plánu obsahuje počet listů textové části uvedený v zápatí
- II. Grafická část obsahuje 3 výkresy:
 - č.1 Výkres základního členění území 1 : 2 000
 - č.2 Hlavní výkres 1 : 2 000
 - č.3 Koncepce veřejné infrastruktury 1 : 2 000

10.5 Změny č. 2

- I. Textová část Změn č. 2 obsahuje 10 stran.
- II. Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:
 - 1. Výkres základního členění 1 : 5 000
 - 2. Hlavní výkres 1 : 5 000
 - 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

10.6 Změny č. 4

- I. Textová část Změn č. 4 obsahuje 22 stran
- II. Grafická část Změny č. 4
 - 1. Výkres základního členění 1 : 5 000
 - 2. Hlavní výkres 1 : 5 000

10.7 Změna č. 5

- I. Textová část Změny č. 5 obsahuje 4 strany.
- II. Grafická část Změny č. 5 obsahuje následující výkresy:
 - 1. Hlavní výkres 1 : 5 000
 - 2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000