



Nature Systems
udržitelná architektura, urbanismus, zahradní a krajinné úpravy
sustainable architecture, urban design, landscaping and planning

PŘÍPRAVA ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA TŘEBENICE S PARTICIPACÍ VEŘEJNOSTI



zodpovědný projektant:
Ing. arch. Petr Klápště
GSM: +420 775 614 342
petr.klapste@naturesystems.cz

spolupráce:
Ing. Eva Klápšťová
Ing. Lucie Tomcová

www.naturesystems.cz



Proces participace

Zapojení veřejnosti do tvorby zadání územního plánu Města Třebenice proběhlo na třech na sebe navazujících plánovacích setkáních.

1. plánovací setkání – přípravný seminář



Cílem prvního setkání bylo seznámit s procesem vzniku územního plánu. V první části prof. Karel Maier v přednášce vysvětlil, co je (a není) možné od územního plánu očekávat, jak probíhá proces jeho vzniku a jak se vztahuje k dalším územně plánovacím podkladům a dokumentacím. V druhé části si potom mohli přítomní formou simulační hry „Máme plán“ vyzkoušet proces vzniku územního plánu v modelovém městě a poučit se z chyb a typických situací, které se ve hře staly.

2. plánovací setkání – hodnoty a problémy



Druhé setkání se věnovalo analýze současného stavu Třebenic. Nejdříve každý sám v pracovním listu a poté společně v pracovních skupinách nad mapou jsme se zamýšlely nad tím, jaké



hodnoty a problémy dnes v Třebenicích jsou. Poté, co se pracovní skupiny navzájem seznámily s výsledky své práce, došlo ještě na hodnocení hodnot a problémů dle priorit. Na závěr proběhla krátká prezentace se zadáním, jak se připravit na příští setkání: jak přemýšlet o budoucích trendech a jejich možných dopadech na Třebenice.

3. plánovací setkání – trendy a vize

Na posledním plánovacím setkání se diskutovaly dopady trendů, které přítomní zhodnotili jako do budoucnosti pravděpodobné. Vznikl tak soubor příležitostí a hrozeb pro budoucí rozvoj města. Na podkladě všech dosavadních zkušeností byla nakonec formou „sloganů“ naformulována rozvojová vize města a vymezeny prostory v obci, jejichž úspěšné řešení v územním plánu je pro naplnění vize klíčové.





Výstupy plánovacích setkání s veřejností

Hodnoty

Tabulka: Hodnoty Třebenic a okolí. Výstupy je možno sledovat dle pracovních skupin – v které skupině a v jakém znění byly navrženy a kolik preferenčních bodů bylo k danému znění přiřazeno. Zajímavé je sledovat, které hodnoty pojmenovaly nezávisle na sobě obě pracovní skupiny.

lokalita	skupina A	skupina B	CELKEM bodů	
Třebenice	koupaliště – že tu je	2 koupaliště – drží možnost koupání	7	9
okolí	Košťálov – výhledy, turistika,	1 Košťálov - silueta (symbol), přístupný od obce, pohledy z města a sídel (pokusit se řešit s majiteli + Jencicemi)	5	6
Třebenice	zdravotní středisko – zubař, praktický lékař, dětský lékař, lékárna	6		6
Třebenice	Struha – zajímavé místo podél potoka	Modla v Třebenicích – procházková cesta, oáza bez aut	5	5
Třebenice	sportovní areál	5		5
Třebenice	fungující muzeum – koncerty, výstavy, obřadní síň	5		5
okolí		Modla – mírné údolí, chráněné rostliny, historicky mlýny	4	4
		centrum – uspořádání domů a struktura, obchody u sebe, dostupnost služeb	4	4
okolí		mokřad na Modle – možnost zlepšení živ. prostředí, vodní prvek	3	3
okolí	zajímavý výhled a turistika (Košťálov, Haznburk)	3		3
Třebenice		železnice – je infrastruktura	3	3
Třebenice		záměr na sociální byty (aby byly uskutečněny)	3	3
okolí		„Ledviňák“ - tradice slavností květů (zachovat možnost)	2	2
Třebenice	MŠ, ZŠ, ZUŠ, ŠJ (distribuce jídla do okolí)	2		2
Medvědice	kostel	1 kostel + náves jako celek	1	2
Medvědice	fotbalové hřiště	2		2
Mrsklesy	koupaliště požární nádrž	1	1	2
Třebenice	infrastruktura – kanalizace, čistička, plyn	1		1
Třebenice	sportovní hala	1		1
Sutom	za každým posledním barákem výhled do celého údolí	1		1
Sutom		výhled na Středohoří od točny	1	1
Sutom	kostel a fara	1		1
Sutom	vodovod – Petersquelle (hezská klenba)	1		1
Medvědice	budova školy	1		1
Kololeč	hezká náves	1		1
okolí		prameniště Modly		
okolí		výhledy na hřbet pod Vršetínem		



lokalita	skupina A	skupina B	CELKEM bodů
okolí	hezka krajina – členitost, kopce, České Středohoří		
okolí	pohodový ráz krajiny		
okolí	Ledvinovy Vrchy – dá se tam dojít, ale je to zarostlé		
okolí	cyklisticky zajímavý kraj (cyklotrasa č. 25)		
okolí	blízkost kultury – Litoměřice, Ústí, Praha		
okolí	dopravní spojení s Prahou		
Třebenice	obchvat Most-Lovosice		
Třebenice	topení plynem – je tu ta možnost, úspora času, ekologie		
Třebenice	dobrá pěší dostupnost na autobus		
Třebenice	sál na obecním úřadě		
Třebenice	kostel		
Třebenice		kostely v siluetě Třebenic	
Třebenice	obchody – že vůbec jsou, provozní doba		
Třebenice	středověké jádro města – struktura, tvář města		
Třebenice	městský úřad – služby (Czech Point, matrika), lidé		
Třebenice	rybník Koňák – rostou zde lekníny		
Teplá	kaple s pramenem vody		
Teplá	cesta od Frázovny na Bažantnici – pěkná procházka		
Teplá	zajímavá budova bývalého kláštera		
Teplá	pěkný pohled z Košťálova na Teplou		
Sutom	ubytovna pro turisty		
Sutom	socha Sv. Josefa (ukradená) s kaštanem nad hřbitovem – hezký výhled		
Kocourov	zřícenina hradu Ostrý vrch		
Kocourov	kaple		
Medvědice	323 jedlých kaštanů na Ostrém		
Lhota	kaplička		
Lipá	výhledy do krajiny z Lipské hory		
Lipá	kaple		
Lipá	náves – centrum, výchozí bod, švestky		
Lipá	rozhledy		
Lipá	hřbitov		
Mrsklesy	kaple		
Kololeč	procházka z Kozí Horky		
Kololeč	Kozí Horka – výhled na Třebenice		

Umístění hodnot v území je zobrazeno v mapách „Hodnoty a problémy“, které jsou jako příloha na konci textu.



Problémy

Tabulka: Problémy Třebenic a okolí. Výstupy je možno sledovat dle pracovních skupin – v které skupině a v jakém znění byly navrženy a kolik preferenčních bodů bylo k danému znění přiřazen. Zajímavé je sledovat, které problémy pojmenovaly nezávisle na sobě obě pracovní skupiny.

lokalita	skupina A	skupina B	CELKEM bodů
Třebenice		průjezd kamionů na Libochovice	7
Třebenice	není jednotný architektonický ráz náměstí	6	6
Třebenice	úprava zeleně – kytky, trávník	5	5
okolí	potok Modla – zanesené zarostlé koryto a břehy	5	5
Třebenice		tělocvična při pohledu od Dlažkovic – kazí siluetu	5
Třebenice	parkování a doprava v Loucké ulici (moc aut)	4 nevhodné řešené parkování na chodníku, chybí zeleň, stromy (tradice stromů podél ulice – extra projekt)	4
Třebenice	málo stavebních parcel	3	3
Třebenice	muzeum – špatný technický stav	3	3
Třebenice	pálení odpadu, i ze zahrad + není řešen bioodpad	3	3
Třebenice		stará sokolovna – nevyužité	3
Třebenice	nedostatek parkovacích ploch	2	2
Třebenice		nevyužité škvárové hřiště	2
Třebenice		chybí bydlení seniorů	2
Lhota		divoká skládka mezi Lhotou a Mrsklesy + skládka pneumatik u Lhoty	2
okolí	chybí turistické a cyklo trasy, lavičky	1	1
Třebenice	nedodělané silnice (povrchy, chodníky) – Kaplířova a všechny ostatní	1	1
Třebenice	obě náměstí – vypadají hrozně, nízká užítost	1	1
Třebenice	není bankomat	1	1
Třebenice	mlýn – špatný technický stav	nevyužitý mlýn	1
Třebenice		špatný technický stav hradu	1
Třebenice		neoficiální parkování nákladních vozů u nádraží (překáží, městu to nic nepřináší) (pozn. je součástí drážních pozemků)	1
Třebenice	hluk z dopravy podél hlavní silnice	1	1
Třebenice	nefungující koupaliště	1	1
Třebenice	sportovní areál (chtělo by to rozšířit a upravit)	1	1
Teplá	chybí vodovod a kanalizace	1	1
Sutom	ubytovna – špatný stav, nekomfortní	1	1
Sutom	nepřístupný a neopravený portál vodovodu	1	1
Sutom	požární nádrž – průsak vody, teče po silnici (již vyřešeno)	1	1
Kocourov	nejsou turistické trasy	1	1
Medvědice		nevyužitá školní budova	1



lokalita	skupina A	skupina B	CELKEM bodů
okolí	Vršetín – odtěžený, nezabezpečený (pozn. je mimo správní území obce)		
okolí	rybník mezi Třebenicemi a Chodovicemi		
Třebenice		nedostatek služeb turistického ruchu, akcí na náměstí	
Třebenice	kašna – špatný vzhled, „depresivní vodotrysk“, chybí kytky		
Třebenice	není žádné místo na setkání lidí venku (jako v Kololeči)		
Třebenice	dopravní obsluha – zrušení vlaku (ale stejně bylo na zastávky daleko), nedostanou se sem turisté		
Třebenice	špatný stav budovy síla (když se město síla zbaví, nebude moci ovlivnit podobu rekonstrukce)		
Třebenice		nízká návštěvnost muzea (nějak podpořit, interpretace místního dědictví, kancionál)	
Třebenice	objekt Fruty – špatný stav		
Třebenice	Koňák – špinavé, nejsou lavičky		
Třebenice		chybí sběrný dvůr	
Třebenice		průjezdový profil neodpovídá pro autobus (na Kololeč, Dlažkovice)	
Třebenice	kino – chybí prostory pro kulturní akce		
Třebenice		chybí zázemí sportovišť	
Sutom	chybí kanalizace		
Sutom	špatná přístupnost na pole (zarostlé)		
Sutom	ukradená socha Sv. Josefa		
Sutom	lesní cesty – díry po těžbě dřeva		
Sutom	malá informovanost a přístupnost památek		
Třebenice		divoká skládka (spojka u zadní cesty na Teplou)	
Medvědice	špatný stav rybníků	návesní rybníček – přetéká do něj kanalizace	
Medvědice	chybí kanalizace		
Mrsklesy	požární nádrž		
Mrsklesy	rybník na návsi		

Umístění problémů v území je zobrazeno v mapách „Hodnoty a problémy“, které jsou jako příloha na konci textu.

**Očekávané trendy**

Tabulka: Záznam trendů, které mohou ovlivnit budoucnost Třebenic a jejich předpokládaných dopadů.

Trendy	dopady	poznámky
dostavění dálnice (tlak na zástavbu)	projeví se od sjezdů Lovosice, Velemín	
	chalupáři mohou být „pražáci“	
	zvětšení poptávky po rekreaci v Kocourově, Medvědicích (trend chat?)	trend chat?
	satelitní bydlení	lidé pracující v městě, lidé pracující samostatně mladá rodina – uvolnění bydlení mladých - „když už nemůžu“ aktivní rekreace (cyklistika, sport), - cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny) etapizace – sociální prostředí služby – MŠ, atd. zvážit plochy pro kořenové čističky (+ kanalizace, vodovod) zvážit čištění Modly
trávení času v přírodě	aktivní rekreace (cyklistika, sport), - cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny)	
	koupání – spojit s retencí, zelení, protierozní ochranou	vázat na páteřní rekreační trasu
	uvolnění cest do Lovosic, do hor (Vlastislav)	
	lanové centrum (aktivity?)	
	hřiště pro seniory	
	víceúčelové hřiště	
	sáňkování, přístup ke svahu	
	běžky – zokruhování cest	
	golf NE! (nepřipustit realizaci golfového hřiště, pokud se objeví zájem	narušení vesnického rázu, sociálně nevhodné
aktivní činnost a pohyb ve vyšším věku	viz výše	
více volného času	viz výše	
stárnutí populace	možnost terénních sociálních služeb	
	možnost domu s pečovatelskou službou	
	možnost malometrážních bytů blízko centra	
rozvoj průmyslu v Lovosicích	znečištění životního prostředí	
	vzduch? - nevýznamné?	
	zvážit a prověřit větrolamy (zeleň) u Jenčic, Obřičan	
stěhování lidí za hranice průmyslu	lidé pracující v městě, lidé pracující samostatně	
	mladá rodina – uvolnění bydlení mladým - „když už nemůžu“	
	aktivní rekreace (cyklistika, sport), - cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny)	
	etapizace – sociální prostředí	
	služby – MŠ, atd.	
	zvážit plochy pro kořenové čističky (+ kanalizace, vodovod)	
	zvážit čištění Modly	



Trendy	dopady	poznámky
zdražování energií a potravin (lokální pěstování potravin, produkční zahrady)	možnost energetických dřevin	prověřovat výhledy, místa zpracování
	solární orientace objektů v rozvojových plochách	
	fotovoltaika v krajině NE	
	velké větrné elektrárny v krajině NE	
změna klimatu (větší extrémy – sucha, povodně)	možnost zahrádek, kolonie ne	
	chránit prameniště	
	retenční opatření v krajině	
	retenční plochy vody	
	umožnit sady, výjimečně les	

Vize

Tabulka: Záznam sloganů přibližujících vizi Třebenic do budoucna

Slogan (vize)	Poznámky
Bydlete s námi v zahradách	
Zahrada Třebenice	
Příjemné čisté životní prostředí	ticho, klid
Třebenice – klidné sídlo venkovského charakteru	lidé zdraví, pomáhají si, žádné výškové stavby, rozrůstání obce



Obsah a struktura návrhu zadání

Struktura – návrh textů a odůvodnění

V úvodu každé kapitoly zadání je kurzívou popsáno, jaký podíl z předpokládaného rozsahu kapitoly návrh obsahuje (tj. co ještě chybí a kdo a jakým způsobem chybějící část doplní).

Dále jsou uvedeny kurzívou přesné formulace k použití. Jsou napsány takovou formou, že je možné je do zadání pouze překopírovat.

Dále jsou jako zdůvodnění petitem citovány výstupy ze setkání s veřejností (s oranžovou odrážkou) a strategického plánu (se zelenou odrážkou) ze kterých návrh znění vychází:

- Strategický plán rozvoje Města Třebenice 2011-2026
- Participace veřejnosti na tvorbě zadání územního plánu (problémy, hodnoty, očekávané trendy, vize)

Obsah zadání

Obsah zadání územního plánu definuje vyhláška 500/2006 Sb. (viz níže). Body osnovy dle vyhlášky, ke kterým byly vytvořeny požadavky na podkladě výstupů participace veřejnosti a strategického plánu jsou v následujícím výčtu uvedeny **tučně**.

- a) **požadavky vyplývající** z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě **z dalších širších územních vztahů**,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) **požadavky na rozvoj území obce**,
- d) **požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**,
- e) **požadavky na řešení veřejné infrastruktury**,
- f) **požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**,
- g) **požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**,
- h) **další požadavky** vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, **ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**),
- i) **požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**,
- j) **požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**,
- k) **požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**,
- l) **požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**,
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a **na uspořádání obsahu jejich odůvodnění** s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.



Návrh znění zadání

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

Většinu textu do této kapitoly přeneseme z nadřazené územně plánovací dokumentace, případně územně plánovacích podkladů pořizovatel. Tato kapitola se věnuje pouze části kapitoly „požadavky z dalších územních vztahů“ vyvozenými ze Strategického plánu rozvoje města Třebenice 2011-2026 a participace veřejnosti na tvorbě zadání územního plánu.

Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

Územní plán bude reagovat na silné pracovní vazby mezi Třebenicemi a Lovosicemi a bude připraven na trendy směřující k jejich posilování. Bude přitom vytvářet vhodné podmínky pro využívání veřejné a nemotorové dopravy.

- SWOT 4.1.1. Bydlení a infrastruktura, ekologie; silné stránky: Město je přitažlivé, má potenciál zájemců o výstavbu, spádově jsme přitažliví i pro obyvatele Prahy. Za poslední volební období se počet obyvatel zvýšil cca o 100 osob.
- HODNOTY: Okolí: hezká krajina – členitost, kopce, České Středohoří; pohodový ráz krajiny; Modla – mírné údolí, chráněné rostliny, historicky mlýny;
- OČEKÁVANÉ TRENDY: dostavění dálnice (zvýší tlak na zástavbu) – poptávka po „satelitním“ bydlení pro lidi pracující ve městech (zejména Lovosice, částečně i Praha pro lidi pracující samostatně). Stěhování lidí za hranice (z dosahu) průmyslu (Lovosice) – stejný efekt – typické příchozí představuje mladá rodina s dětmi. (Je jimi požadována) aktivní rekreace – cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny)
- OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě – uvolnění cest do Lovosic, do hor (přes Vlastislav).

Územní plán bude rozvíjet klíčové rekreační vazby pro každodenní a krátkodobou rekreaci. Konkrétně se jedná o propojení sídla Třebenice podél toku Modly s centrální částí Českého středohoří (zejména směrem na vrchy Oltářík, Milešovku, Ostrý, Lovoš, Boreč) a dále o propojení podél toku Modly směrem na Lucký mlýn, Hazmburk a Libochovice.

- OČEKÁVANÉ TRENDY: Stěhování lidí za hranice (z dosahu) průmyslu (Lovosice) – poptávka po „satelitním“ bydlení pro lidi pracující ve městech (zejména Lovosice, částečně i Praha pro lidi pracující samostatně). Typické příchozí představuje mladá rodina s dětmi. (Je jimi požadována) aktivní rekreace – cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny).
- OČEKÁVANÉ TRENDY: dostavění dálnice (zvýší tlak na zástavbu) – chalupáři mohou být „Pražáci“; projeví se od sjezdů Lovosice, Velemín; zvětšení poptávky po rekreaci v Kocourově, Medvědicích.

Územní plán bude chránit současné daleké výhledy a nezastavěné horizonty, které posilují vnímání Třebenic jako součásti Českého středohoří: výhledy ze sídel směrem na vrchy v okolí a zejména Košťálov a Hazmburk, výhledy z úpatí kopců v linii sídel Kocourov – Medvědice – Mrsklesy a výhledy z cest svažujícího se plata mezi těmito sídli a Sutomí a Vlastislaví.

- HODNOTY okolí: Košťálov, Hazmburk – výhledy, turistika, Košťálov – silueta (symbol), přístupný od obce, pohledy z města a sídel; výhledy na hřbetu pod Vršetínem
- HODNOTY Sutom: výhled na Středohoří od točny; „za každým posledním barákem“ výhled do celého údolí

c) požadavky na rozvoj území obce

Tato kapitola ve zde uvedené podobě je v zadání použitelná jako kompletní.

Při navrhování rozvoje území bude územní plán vycházet z rozvojové vize ze Strategického plánu rozvoje města Třebenice 2011-2026 a participace veřejnosti na tvorbě zadání územního plánu a bude reagovat na očekávané trendy – a příležitosti a hrozby v nich obsažené. To znamená zejména:

- Zachovat a rozvíjet venkovský ráz krajiny.



- *Zajistit zkvalitnění možností rekreačního využití krajiny (cíle v krajině, prostupnost krajiny, pěší a cyklistické vazby sídla – krajina).*
- *Posílit roli Třebenic coby nižšího centra občanské vybavenosti pro obyvatele vlastního města, okolních sídel (místních částí) i okolních obcí. Posílit roli Třebenic jako nástupního místa pro turisty do Českého středohoří.*
- *Zachovat a podporovat stabilní sociální prostředí v sídlech.*
- *Připravit land-use a sídelní strukturu na dopady změn klimatu a růst cen energií.*

Tyto body jsou podrobněji rozvedeny v následujících kapitolách.

- VIZE – slogan: Bydlete s námi v zahradách; Zahrada Třebenice; Příjemné čisté životní prostředí; Třebenice – klidné sídlo venkovského charakteru. Znamená to, že lidé se zdraví, pomáhají si, nejsou tu žádné výškové stavby a negativní dominanty, rozrůstání obce je jen malé, je zde ticho, klid.
- STRATEGICKÝ PLÁN – VIZE: Třebenice by měly být malebným městečkem, které poskytuje svým občanům zázemí ve všech oblastech a využívá výhody rozvoje turistického ruchu.
- OČEKÁVANÉ TRENDY: dostavění dálnice (tlak na zástavbu); stěhování lidí za hranice průmyslu: nutná etapizace – zajistit stabilní sociální prostředí
- OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: aktivní rekreace (cyklistika, sport) – cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny), uvolnění cest do Lovosic, do hor (Vlastislav)

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

Kapitola je vytvořena jako kompletní, je však možné, že bude pořizovatelem doplněna na základě požadavků z územně analytických podkladů, zásad územního rozvoje či požadavků dotčených orgánů.

Plošné a prostorové uspořádání území bude vycházet z přírodních, rekreačních a infrastrukturních širších vazeb a z rozvojové vize obce formulované ve strategickém plánu a při participaci veřejnosti na tvorbě zadání územního plánu (viz předchozí dvě kapitoly). Klíčová území pro budoucí prosperitu obce, kterým bude územní plán věnovat obzvláštní pozornost, jsou:

- *Okolí toku říčky Modly – rekreační i ekologický koridor, který zajistí pěší spojení hlavních sportovních a odpočinkových aktivit a napojení do atraktivních prostor centrálního Středohoří a k Luckému mlýnu a zároveň bude coby řetěz relativně přirozených ekosystémů hrát důležitou roli v kostře ekologické stability území.*
- *Centrum města Třebenice – bude tvořit příznivé podmínky pro nižší centrum vybavenosti (obchod, služby), setkávání (veřejný prostor, kvalitní možnosti pěšího pohybu) a udrží si dosavadní charakter městečka.*

Požadavky uspořádání a fungování sídelní struktury

Vlastní městské sídlo Třebenice v současné době funguje jako nižší centrum občanské vybavenosti pro obyvatele vlastního města, okolních sídel (místních částí) i okolních obcí. Územní plán bude tuto roli posilovat zejména následujícími opatřeními:

- *Prostřednictvím regulativů funkčního využití; území centra Třebenic (okolo obou náměstí, ulic Masarykova a Loucká a zdravotního střediska) umožní koncentraci nerušících služeb, obchodu a rekreace. Dále umožní zřízení nebo výstavbu penzionu pro seniory a malometrážních bytů v blízkosti centra (sociální byty, asistované bydlení) v rámci ploch smíšených nebo ploch bydlení.*
- *Stabilizací a případně doplněním pěších spojení v centru a z okrajových poloh sídla do centra.*
- *Uplatňováním principů „města krátkých vzdáleností“ – hlavní zastavitelné plochy budou umístěny v Třebenicích v polohách s co nejlepším pěším dostupností centra, v ostatních sídlech (místních částech) budou zastavitelné plochy vymezeny pouze v místech proluk, případně v malém rozsahu podél stávajících komunikací.*



- ➔ *Etapizací, která zajistí dřívější využití ploch v lepší časové dostupnosti centra Třebenic (podrobněji viz kap. j požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose)*
- ➔ *Vymezením komunikační sítě pro obsluhu zastavitelných ploch. Podrobněji k tomu viz kapitola „e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury“.*
 - HODNOTY Třebenice: centrum – uspořádání domů a struktura, obchody u sebe, dostupnost služeb;
 - HODNOTY Třebenice: MŠ, ZŠ, ZUŠ, ŠJ (distribuce jídla do okolí); sportovní hala
 - TRENDY: stárnutí populace: možnost terénních sociálních služeb, možnost domu s pečovatelskou službou, možnost malometrážních bytů blízko centra
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: stěhování lidí za hranice průmyslu: nutná etapizace – zajistit stabilní sociální prostředí, zajistit služby – MŠ, atd.
 - HODNOTY: Třebenice: sportovní areál, koupaliště, fungující muzeum – koncerty, výstavy, obřadní síň

Třebenice leží blízko centra západní části Českého středohoří (na rozdíl od Lovosic přitom nebudou odříznuty dálnicí), jsou dobře dopravně dostupné z Lovosic i z Prahy, mají základní služby a obchody v místě. Mají tak dobré předpoklady být nástupním místem do západní části Českého středohoří; a to jak pro turisty, tak návštěvníky z regionu. Územní plán bude roli Třebenic jako nástupního místa dále posilovat a zajistí zkvalitnění rekreačního využití krajiny pomocí následujících opatření:

- ➔ *Zvýšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, zejména pro propojení centrálních veřejných prostorů sídla Třebenice (muzeum, obě náměstí, ulice Masarykova a Loucká, park u zdravotního střediska) podél toku Modly přes sídlo Teplá s centrální částí Českého středohoří (vrchy okolo sídel Kocourov, Medvědice), vrchem Košťálov a dále podél toku Modly s obcí Chodovlice a Luckým mlýnem.*
- ➔ *Vytvoření podmínek pro rozšiřující se typy rekreace formou vyjížděk na koních a in-line bruslení a občasný běh na lyžích.*
- ➔ *Vytvoření podmínek pro koupání a zachování možností sáňkování v zimě.*
- ➔ *Zvýšení atraktivity i ekologické stability zároveň – propojením posilování rekreační funkce, zvyšování retence vody v krajině a ekologické stability (podrobněji viz dále). Hlavní rekreační aktivity budou vázány na tok říčky Modly.*
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: aktivní rekreace (cyklistika, sport), - cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny)
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: koupání – spojit s retencí, zelení, protierozní ochranou; vázat na páteřní rekreační trasu
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: uvolnění cest do Lovosic, do hor (přes Vlastislav)
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: umožnit další aktivity – lanové centrum (aktivity?), hřiště pro seniory, víceúčelové hřiště
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: sáňkování, přístup ke svahu, běžky – zokruhování cest
 - HODNOTY: Třebenice: sportovní areál
 - PROBLÉMY: okolí: potok Modla – zanesené zarostlé koryto a nepřístupné břehy (úprava cestní sítě, revitalizace)
 - PROBLÉMY: okolí: chybí turistické a cyklo trasy, lavičky

Hlavní hodnota obce Třebenice spočívá v harmonické kulturní krajině Českého Středohoří. Rozvoj proto bude navržen tak, aby nenarušil současný krajinný ráz a harmonické měřítko. Podrobněji k tomu viz kapitola „f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území“

- HODNOTY: okolí: Košťálov - silueta (symbol), přístupný od obce, pohledy z města a sídel (pokusit se řešit s majiteli + Jencicemi)
- HODNOTY: okolí: výhledy na hřbet pod Vršetínem; Sutom: za každým posledním barákem výhled do celého údolí



Stabilita přírodního prostředí je v Třebenicích mimořádně důležitá; kvalitní přírodní prostředí znamená základní silnou stránku a lákadlo pro turisty i stavebníky. Zároveň stabilní prostředí (se zdravým vodním režimem) umožňuje předcházet, resp. mírnit následky extrémních klimatických jevů (povodně, sucha), kterých bude vzhledem ke změnám klimatu přibývat. Vodní režim a kostra ekologické stability byly přitom v období centrálně plánovaného hospodářství narušeny (meliorace, rozorávání mezí); je proto nutno cílenými intervencemi obojí posilovat.

Územní plán navrhne opatření pro zvýšení retence vody v krajině a zvýšení stability a schopnosti přírodního prostředí odbourávat škodliviny a vyrovnávat se s extrémní vlivy (resilience), zejména:

- *Bude rozvíjet přírodní charakter a retenční schopnosti koryta Modly (včetně průchodu sídly) a připraví podmínky pro jeho revitalizaci. Důraz bude kladen na území v blízkosti současné čistírny odpadních vod, kde bude navržena možnost vytvoření mokřadů a vodní plochy kombinující ekologickou (čištění vody, retence) a rekreační funkci (vycházkové stezky, cyklo- a in-line stezky, pikniky).*
- *Vytvoří podmínky pro stabilizaci a doplnění krajinné zeleně.*
- *Vytvoří podmínky pro protierozní opatření, v erozí silně exponovaných lokalitách omezi možnosti využití zemědělské půdy na méně intenzivní možnosti.*
- *Prověří možnosti vytvoření pásů zeleně sloužících jako větrolamy na hranici sídel (ve směru na Jenčice, ve směru na Obřice).*
- *Umožní ochranu životního prostředí úspory energií ve výstavbě – regulací, která podpoří energeticky úspornou výstavbu, resp. nebude jí bránit a omezovat (zohlednit možnosti solární orientace při vymezování ploch a parcelaci, příznivý poměr povrch/objem objektů v zastavitelných plochách)*
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: rozvoj průmyslu v Lovosicích: hrozící znečištění životního prostředí – vzduch? Zvážit a prověřit větrolamy (zeleň) u Jenčic, Obřičan.
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: změna klimatu – větší extrémy (sucho, povodně): chránit prameniště, retenční opatření v krajině, retenční vodní plochy, umožnit sady, výjimečně zalesnění
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: zdražování energií a potravin (lokální pěstování potravin, produkční zahrady): možnost energetických dřevin – prověřovat výhledy, místa zpracování, solární orientace objektů v rozvojových plochách, možnost zahrádek, kolonie ne
 - HODNOTY: okolí: Modla – mírné údolí, chráněné rostliny, historicky mlýny, Potenciál vytvořit mokřad na Modle – možnost zlepšení živ. prostředí, vodní prvek, prameniště Modly
 - HODNOTY: Třebenice: koupaliště – drží možnost koupání, Modla v Třebenicích – procházková cesta, oáza bez aut, Struha – zajímavé místo podél potoka
 - HODNOTY: Mrsklesy: koupaliště požární nádrž

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Tato kapitola ve zde uvedené podobě je v zadání použitelná jako kompletní. Je možné, že ji ještě doplní pořizovatel o požadavky ze zásad územního rozvoje a územně analytických podkladů.

Občanské vybavení

Územní plán bude stabilizovat dosavadní občanskou infrastrukturu (MŠ, ZŠ, ZUŠ, zdravotní středisko Muzeum, církevní stavby, městský úřad) a umožní v rámci funkční regulace smíšených ploch (nikoli v samostatné ploše) případné doplnění nové občanské infrastruktury v sídle Třebenice (penzion pro seniory / asistované bydlení).

- OČEKÁVANÉ TRENDY: stěhování lidí za hranice průmyslu: zajistit služby – MŠ, atd.
- OČEKÁVANÉ TRENDY: stárnutí populace: možnost terénních sociálních služeb, možnost domu s pečovatelskou službou, možnost malometrážních bytů blízko centra
- HODNOTY: Třebenice: fungující muzeum – koncerty, výstavy, obřadní síň, zdravotní středisko – zubař, praktický lékař, dětský lékař, lékárna, MŠ, ZŠ, ZUŠ, ŠJ (distribuce jídla do okolí)



- HODNOTY: Sutom: kostel a fara

Technická infrastruktura

Územní plán bude technickou infrastrukturu řešit způsobem hospodárným pro obec z hlediska realizačních i udržovacích nákladů a bude vytvářet podmínky pro přírodě blízká řešení a úspory energie (viz kap. d požadavky na plošné a prostorové uspořádání území). To znamená zejména:

- ➔ Na základě doplňujících průzkumů a rozborů budou identifikovány prahy systémů technické infrastruktury a rozsah, řešení a etapizace zastavitelných ploch budou navrženy s ohledem na tyto prahy.
- ➔ V místních částech bude kanalizace navržena pouze tam, kde je to ekonomicky efektivní z hlediska realizace i údržby systému jako celku (sběrače + čistírna odpadních vod).
- ➔ Při řešení nakládání s dešťovou vodou bude preferováno její znovuvyužití či vsakování před rychlým odvedením do vodoteče kanalizací.
- ➔ Pokud dojde k návrhu nových čistíren odpadních vod v místních částech, budou vymezeny tak, aby bylo možné realizovat je jako kořenové.
 - HODNOTY: Třebenice: infrastruktura – kanalizace, čistíčka, plyn
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: zdražování energií a potravin (lokální pěstování potravin, produkční zahrady): solární orientace objektů v rozvojových plochách
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: stěhování lidí za hranice průmyslu: zvážit plochy pro kořenové čistíčky (+ kanalizace, vodovod)
 - PROBLÉMY: Medvědice: v části sídla chybí kanalizace; špatný stav rybníků, návesní rybníček – přetéká do něj kanalizace

Dopravní infrastruktura

Kolejová doprava

Územím prochází neelektrifikovaná jednokolejná železniční trať Lovosice – Most. Vzhledem k jejímu komplikovanému trasování na tomto spojení železnice není v současné době schopna konkurovat silniční dopravě; proto je v provozu pouze v létě pro výletníky. Trať jako dopravní koridor však má svoji hodnotu (a to dokonce i v případě zrušení železničních kolejí – může být využita například pro cyklostezku do Lovosic) a bude v územním plánu stabilizována jako plocha dopravní infrastruktury.

- HODNOTY: Třebenice: železnice – je infrastruktura (stabilizovat koridor i v případě omezení i letního turistického provozu)

Silniční doprava

Silniční síť je stabilizovaná. Územní plán prověří řešení drobných problémů a bude kontrolovat dopravní napojení zastavitelných ploch.

- ➔ Prověřit možnosti řešení dopravních závad v ulicích Masarykova, Loucká a Dlažkovická (problematický průjezd autobusů, nevhodně řešené parkování).
- ➔ Vymezit komunikační síť pro obsluhu zastavitelných ploch: Z důvodu zajištění kvalitního a hospodárného napojení budou zastavitelné plochy, pro jejichž obsluhu nebudou postačovat stávající komunikace, vymezeny včetně příjezdových komunikací a pěších cest nebo bude jejich využití podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.
 - PROBLÉMY: Třebenice: průjezd kamionů na Libochovice, průjezdný profil neodpovídá pro autobus /směr na Kololeč, Dlažkovice
 - PROBLÉMY: Třebenice: parkování a doprava v Loucké ulici; nevhodné řešené parkování na chodníku (Masarykova), chybí zeleň, stromy (tradice stromů podél ulice).
 - PROBLÉMY: Třebenice: nedostatek parkovacích ploch
 - PROBLÉMY: Třebenice: nedodělané silnice (povrchy, chodníky) – Kaplířova a další



Pěší cesty a cyklistika

Pěší doprava je v současné době z větší části stabilizovaná; zejména v sídlech. Pro každodenní dopravu chybí rychlé a bezpečné cyklistické napojení na Lovosice, jeho zajištění je však mimo možnosti územního plánu (trasa mimo správní území obce). Výrazný deficit je pouze v rekreačních spojnících. Pro zkvalitnění pěší a cyklistické dopravy je třeba:

- *Vytvořit pěší a cyklistické propojení centrálních veřejných prostorů sídla Třebenice (obě náměstí, ulice Masarykova a Loucká, park u zdravotního střediska) podél toku Modly přes sídlo Teplá s centrální částí Českého středohoří, a na druhou stranu podél toku Modly s obcí Chodovlice a Luckým mlýnem.*
- *Stabilizovat pěší spojnice v sídlech, zejména úzké pěší průchody mezi parcelami (spojnice na náměstí a k muzeu, bývalý náhon).*
- *Vytvořit v sídle Třebenice podmínky pro pěší a cyklistické spojení podél říčky Modly a doplnit pěší lávku mezi zdravotním střediskem a sportovním areálem.*
- *Stabilizovat pěší spojení na vrch Košťálov.*
- *Vymezit komunikační síť pro obsluhu zastavitelných ploch: Z důvodu zajištění kvalitního a hospodárného napojení budou zastavitelné plochy, pro jejichž obsluhu nebudou postačovat stávající komunikace, vymezeny včetně příjezdových komunikací a pěších cest nebo bude jejich využití podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.*
 - HODNOTY: Okolí: Košťálov – výhledy, turistika, Košťálov - silueta (symbol), přístupný od obce, zajímavý výhled a turistika (Košťálov, Haznburk), Modla – mírné údolí, chráněné rostliny, historicky mlýny
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: aktivní rekreace (cyklistika, sport), - cyklostezka, vycházkové cesty (Modla, přístup do krajiny)

Veřejný prostor

Systém veřejných prostorů v sídlech je v současné době funkční. Územní plán bude v sídlech současnou sítí veřejných prostorů (návsi a plácky ve vesnicích, náměstí a park v Třebenicích a jejich spojnice) stabilizovat; zároveň podpoří zachování charakteru zástavby obklopující hlavní veřejné prostory v sídlech (návsi, náměstí).

- HODNOTY: Třebenice: centrum – uspořádání domů a struktura, obchody u sebe, dostupnost služeb
- HODNOTY: Medvědice: kostel + náves jako celek
- HODNOTY: Kololeč: hezká náves

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Tato kapitola bude případně pořizovatelem doplněna o hodnoty uvedené v územně analytických podkladech a zásadách územního rozvoje. Do návrhu zadání jsou zde z výstupů participace převzaty pouze ty hodnoty, které je územní plán schopen chránit či rozvíjet (nebo k tomu alespoň přispět) a leží ve správním území Třebenic.

Hlavní hodnotou území Třebenic je poloha v harmonické kulturní krajině Českého středohoří. Významně se zde uplatňují pohledy na místní přírodní a kulturní dominanty Košťálova (který je zároveň symbolem Třebenic a okolní krajiny), Kozí Horky, Ledvinového vrchu, Ostrého vrchu aj. a zároveň se uplatňují daleké výhledy jak do Polabské nížiny a na Haznburk, tak na typickou siluetu Českého Středohoří. Harmonické měřítko, cestní síť a pestré využití krajiny s vysokým podílem lesů, ovocných sadů a trvalých travních porostů jsou základní hodnotou z hlediska rekreačního a turistického potenciálu území. Součástí těchto hodnot jsou také drobné stavby v krajině i sídlech. Významnými hodnotami jsou také siluety sídel s dominantami kostelů v Třebenicích. Sídla jsou díky přítomnosti vysoké zeleně především v podobě vegetačního doprovodu říčky Modly a pásu zahrad po obvodu sídel vhodně začleněna do krajiny.

Nejvýraznějším potenciálem k rozvoji je údolí říčky Modly – jako osa rekreačních aktivit (koupaliště, procházky, do budoucna další k životnímu prostředí citlivé rekreační aktivity), jako



spojnice s centrální částí Českého středohoří na jedné a Luckým mlýnem a Hazmburkem na straně druhé (procházky, do budoucna cyklo- případě in-line) a v neposlední řadě jako základní prvek kostry ekologické stability. Ochrana a rozvoj těchto hodnot by se měly zaměřit zejména na:

- zachování harmonického měřítka krajiny včetně sídel, ochranu siluety a maloměstského charakteru Třebenic a vesnického charakteru ostatních sídel,
- ochranu výhledů a nezastavěných horizontů
- zachování pestré mozaiky land use (a zamezení záměrům, které by ji mohly zásadně změnit – jako např. intenzivní golfové hřiště, velké sklady a další halové stavby),
- vyloučení záměrů s negativními senzuálními (vizuálními sluchovými i čichovými) dopady. Zaměřeny by měly být také na zvýšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, aby se skrze jejich snazší vnímání zvýšil efekt, který hodnoty přinášejí
- vyloučení větrných elektráren (umožnit pouze malé systémy přímo navázané na spotřebu a nenarušující horizont) a vyloučení fotovoltaických elektráren mimo zastavěné území a zastavitelné plochy sídel.
- prověření možností pěstování rychlerostoucích dřevin a jeho vyloučení tam, kde by došlo k narušení výhledů či prostupnosti území.
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: zdražování energií a potravin (lokální pěstování potravin, produkční zahrady): fotovoltaika v krajině NE, velké větrné elektrárny v krajině NE
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: trávení času v přírodě: golf NE! (riziko narušení venkovského charakteru)

Územní plán bude vytvářet podmínky pro ochranu a rozvíjení zejména těchto hodnot (nástin směru úvah v závorce):

lokalita	Hodnoty	CELKEM prioritních bodů
okolí	Košťálov – výhledy, turistika, silueta - symbol), přístupný od obce, pohledy z města a sídel (stabilizovat přístupové cesty ke Košťálovu a pod něj, chránit před zástavbou pohledy ze sídel – zejména z návsi v Kololeči, z parku u zdravotního střediska v Třebenicích)	6
okolí	Modla – mírné údolí, chráněné rostliny, historicky mlýny (chránit přírodní prostředí vegetačního doprovodu Modly)	4
okolí	mokřad na Modle – možnost zlepšení živ. prostředí, vodní prvek (vytvořit podmínky pro revitalizaci Modly a vytvoření mokřadů / vodních ploch)	3
okolí	zajímavý výhled a turistika – Košťálov, Hazmburk (podpořit rekreační spojnice)	3
okolí	„Ledviňák“ - tradice slavností květů (zachovat možnost obnovení slavností zachováním přístupnosti lokality)	2
okolí	prameniště Modly (chránit jako přírodní plochy)	0
okolí	hezka krajina – členitost, kopce, České Středohoří, pohodový ráz krajiny	0
okolí	cyklisticky zajímavý kraj (cyklotrasa č. 25)	0
okolí	blízkost kultury – Litoměřice, Ústí, Praha	0
okolí	dopravní spojení s Prahou	0
Třebenice	koupaliště – že tu je, drží možnost koupání (zachovat nebo přemístit ale nerušit)	9
Třebenice	zdravotní středisko – zubař, praktický lékař, dětský lékař, lékárna (podpořit centrum Třebenic jako centrum pro okolní sídla a obce)	6
Třebenice	Struha – zajímavé místo podél potoka Modla v Třebenicích – procházková cesta, oáza bez aut (chránit ráz)	5
Třebenice	sportovní areál (zachovat, umožnit změny v reakci na proměny rekreačních potřeb)	5
Třebenice	fungující muzeum – koncerty, výstavy, obřadní síň (podpořit centrum Třebenic jako centrum pro okolní sídla a obce)	5
Třebenice	centrum – uspořádání domů a struktura, obchody u sebe, dostupnost služeb (podpořit centrum Třebenic jako centrum pro okolní sídla a obce)	4
Třebenice	železnice – je infrastruktura (stabilizovat koridor i v případě omezení i letního turistického provozu)	3
Třebenice	MŠ, ZŠ, ZUŠ, školní jídelna – distribuce jídla do okolí	2
Třebenice	infrastruktura – kanalizace, čistička, plyn	1
Třebenice	sportovní hala	1
Třebenice	obchvat Most-Lovosice	0
Třebenice	topení plynem – je tu ta možnost, úspora času, ekologie	0



Třebenice	dobrá pěší dostupnost na autobus (zastavitelné plochy posuzovat s ohledem na pěší dostupnost veřejné dopravy)	0
Třebenice	kostely v siluetě Třebenic (chránit siluetu Třebenic před narušením)	0
Třebenice	obchody – že vůbec jsou, provozní doba (podpořit centrum Třebenic jako centrum pro okolní sídla a obce)	0
Třebenice	středověké jádro města – struktura, tvář města	0
Třebenice	městský úřad – služby (Czech Point, matrika), sál, lidé	0
Třebenice	rybník Koňák – rostou zde lekníny	0
Teplá	kaple s pramenem vody	0
Teplá	cesta od Frázovny na Bažantnici – pěkná procházka	0
Teplá	zajímavá budova bývalého kláštera	0
Teplá	pěkný pohled z Košťálova na Teplou	0
Sutom	za každým posledním barákem výhled do celého údolí	1
Sutom	výhled na Středohoří od točny	1
Sutom	kostel a fara	1
Sutom	vodovod – Petersquelle (hezká klenba)	1
Sutom	ubytovna pro turisty	0
Sutom	socha Sv. Josefa (ukradená) s kaštanem nad hřbitovem– hezký výhled	0
Mrsklesy	koupaliště požární nádrž	2
Mrsklesy	kaple	0
Medvědice	kostel + náves jako celek	2
Medvědice	fotbalové hřiště	2
Medvědice	budova školy	1
Medvědice	323 jedlých kaštanů na Ostrém	0
Lipá	výhledy do krajiny z Lipské hory	0
Lipá	kaple	0
Lipá	náves – centrum, výchozí bod, švestky	0
Lipá	rozhledy	0
Lipá	hřbitov	0
Lhota	kaplička	0
Kololeč	hezká náves	1
Kololeč	procházka z Kozí Horky	0
Kololeč	Kozí Horka – výhled na Třebenice	0
Kocourov	zřícenina hradu Ostrý vrch	0
Kocourov	kaple	0

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

Tato kapitola bude pořizovatelem doplněna o veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace vymezené v zásadách územního rozvoje.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou vymezena v rozsahu nezbytném pro realizaci navržených úprav a opatření. Budou to zejména:

- Revitalizace vodního toku říčky Modly a doplnění krajinné zeleně jako veřejně prospěšné opatření pro zvyšování retenční schopnosti území,
- doplnění prvků územního systému ekologické stability jako veřejně prospěšné opatření pro založení ÚSES,
- nové komunikace v zastavitelných plochách jako veřejně prospěšné stavby veřejné dopravní infrastruktury,
- pěší a cyklistické spojení podél toku Modly jako veřejně prospěšné stavby veřejné dopravní infrastruktury,
- nově navrhované sítě technické infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby zařízení a sítě veřejné technické infrastruktury,



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

Tuto kapitolu z převážné části naplní pořizovatel na základě požadavků dotčených orgánů a požadavků zásad územního rozvoje..

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Územní plán navrhne opatření pro zvýšení retence vody v krajině a tím ke snížení účinku povodní:

- *Bude rozvíjet přírodní charakter a retenční schopnosti koryta Modly (včetně průchodu sídly) a připraví podmínky pro jeho revitalizaci. Důraz bude kladen na území v blízkosti současné čistírny odpadních vod, kde bude navržena možnost vytvoření mokřadů a vodní plochy kombinující ekologickou (čištění vody, retence) a rekreační funkci (vycházkové stezky, cyklo- a in-line stezky, pikniky).*
- *Vytvoří podmínky pro stabilizaci a doplnění krajinné zeleně.*
- *Vytvoří podmínky pro protierozní opatření, v erozí silně exponovaných lokalitách omezí možnosti využití zemědělské půdy na méně intenzivní možnosti.*
 - OČEKÁVANÉ TRENDY: změna klimatu – větší extrémy (sucho, povodně): chránit prameniště, retenční opatření v krajině, retenční vodní plochy, umožnit sady, výjimečně zalesnění
 - HODNOTY: okolí: Potenciál vytvořit mokřad na Modle – možnost zlepšení živ. prostředí, vodní prvek, prameniště Modly

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

Tato kapitola bude dále případně doplněna pořizovatelem o požadavky a pokyny ze zásad územního rozvoje a územně analytických podkladů.

Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů v území

Při řešení střetu požadavků a zájmů v území bude územní plán vycházet z rozvojové vize ze Strategického plánu rozvoje města Třebenice 2011-2026 a participace veřejnosti na tvorbě zadání územního plánu. To znamená:

- *Prioritu před extenzivními dopravními a ekonomickými aktivitami má zachování zdravého a stabilního životního prostředí a venkovského charakteru a harmonického měřítka osídlení.*
- *Při posuzování vhodnosti nových zastavitelných ploch je prioritní sociální stabilita a diverzita obyvatel, pěší dostupnost centra Třebenic a zachování venkovského charakteru a harmonického měřítka osídlení.*
 - VIZE – slogan: Bydlete s námi v zahradách; Zahrada Třebenice; Příjemné čisté životní prostředí; Třebenice – klidné sídlo venkovského charakteru. Znamená to, že lidé se zdraví, pomáhají si, nejsou tu žádné výškové stavby a negativní dominanty, rozrůstání obce je jen malé, je zde ticho, klid.
 - STRATEGICKÝ PLÁN – VIZE: Třebenice by měly být malebným městečkem, které poskytuje svým občanům zázemí ve všech oblastech a využívá výhody rozvoje turistického ruchu.

Požadavky a pokyny pro řešení problémů v území

Do návrhu zadání jsou zde z výstupů participace převzaty pouze ty problémy, které je územní plán schopen řešit nebo k jejich řešení přispět a leží ve správním území Třebenic.



Územní plán bude řešit resp. přispívat k řešení zejména těchto problémů (nástin směru úvah v závorce):

lokalita	Problém	CELKEM prioritních bodů
okolí	potok Modla – zanesené zarostlé koryto a nepřístupné břehy (úprava cestní sítě, revitalizace)	0
okolí	chybí turistické a cyklo trasy, lavičky	0
Třebenice	průjezd kamionů na Libochovice	7
Třebenice	není jednotný architektonický ráz náměstí	6
Třebenice	tělocvična při pohledu od Dlažkovic – kazí siluetu (předejít dalším podobným stavbám příliš velkého měřítka)	5
Třebenice	parkování a doprava v Loucké ulici (moc aut), nevhodné řešené parkování na chodníku, chybí zeleň, stromy (rekonstrukce ulice jako veřejně prospěšná stavba)	4
Třebenice	málo stavebních parcel (navrhnout nové zastavitelné plochy s ohledem na zachování stávajících hodnot)	3
Třebenice	pálení odpadu, i ze zahrad + není řešen bioodpad (prověřit možnosti nakládání s bioodpadem a ev. navrhnout odpovídající plochy)	3
Třebenice	stará sokolovna – nevyužitá (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	
Třebenice	nedostatek parkovacích ploch	2
Třebenice	nevyužitá škvárové hřiště (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití – rekreace, občanská vybavenost)	2
Třebenice	chybí bydlení seniorů (zajistit v centru Třebenic v rámci smíšených ploch nebo ploch bydlení možnost bytů a penzionu pro seniory)	2
Třebenice	nedodělané silnice (povrchy, chodníky) – Kaplířova a všechny ostatní (prověřit a případně zařadit jako veřejně prospěšnou stavbu)	1
Třebenice	mlýn – špatný technický stav, nevyužitý mlýn (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	1
Třebenice	hluk z dopravy podél hlavní silnice	1
Třebenice	nefungující koupaliště (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	1
Třebenice	sportovní areál – chtělo by to rozšířit a upravit (viz výše škvárové hřiště)	1
Třebenice	nedostatek služeb turistického ruchu, akcí na náměstí (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití pro služby turistického ruchu ve vhodných plochách)	0
Třebenice	není žádné místo na setkání lidí venku jako v Kololeči (vymezit park u zdravotního střediska včetně jeho základních návazností podél toku Modly i přes tok Modly)	0
Třebenice	dopravní obsluha – zrušení vlaku /ale stejně bylo na zastávky daleko/, nedostanou se sem turisti (podržet trať nadále jako dopravní koridor)	0
Třebenice	špatný stav budovy síla (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	0
Třebenice	nízká návštěvnost muzea (podpořit, kvalitnější cyklo a pěší přístup)	0
Třebenice	objekt Fruty – špatný stav (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	0
Třebenice	chybí sběrný dvůr (prověřit možnosti jeho umístění)	0
Třebenice	průjezdný profil neodpovídá pro autobus /směr na Kololeč, Dlažkovice/ (prověřit možnosti úprav a případně navrhnout jako veřejně prospěšnou stavbu)	0
Třebenice	kino – chybí prostory pro kulturní akce (umožnit jeho vytvoření v podmínkách regulace příslušné plochy)	0
Třebenice	chybí zázemí sportovišť (umožnit jeho vytvoření v podmínkách regulace příslušné plochy)	0
Třebenice	divoká skládka – spojka u zadní cesty na Teplou (prověřit možnost asanace)	0
Teplá	chybí vodovod a kanalizace (řešit úměrně struktuře a velikosti sídla)	1
Sutom	ubytovna – špatný stav, nekomfortní (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	1
Sutom	nepřístupný a neopravený portál vodovodu (prověřit, zda je nutno zajistit přístup)	1
Sutom	chybí kanalizace (řešit úměrně struktuře a velikosti sídla)	0
Sutom	špatná přístupnost na pole	0
Mrsklesy	požární nádrž (již nevyužívaná jako požární nádrž, umožnit jiné využití)	0
Medvědice	nevyužitá školní budova (umožnit různé nerušící možnosti potenciálního využití)	1
Medvědice	špatný stav rybníků, návesní rybníček – přetéká do něj kanalizace (problémy kanalizace řešit úměrně struktuře a velikosti sídla)	0
Medvědice	chybí kanalizace (řešit úměrně struktuře a velikosti sídla)	0
Lhota	divoká skládka mezi Lhotou a Mrsklesy + skládka pneumatik u Lhoty (prověřit možnost a potřebnost asanace)	2
Kocourov	nejsou pěší turistické trasy (prověřit potřebnost úpravy cestní sítě)	1



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

Do této kapitoly je třeba doplnit (provede pověřený zastupitel) výčet ploch dle požadavků občanů a případně i města. Plochy budou určeny k prověření dle souladu s požadavky na rozvoj území obce a ochranu hodnot území – viz kap. c) a f), nikoli automatickému zahrnutí. Je však klíčové přidat následující požadavek:

Územní plán stanoví etapizaci zastavitelných ploch bydlení tak:

- *aby byly v první etapě maximálně využity existující dopravní a technické infrastruktury*
- *aby v dalších etapách bylo zamezeno ne hospodárnému využívání infrastruktur vznikem enkláv prostorově nenavázaných na stávající sídla*
- *aby bylo zamezeno výraznému skokovému nárůstu počtu obyvatel sídla a tím narušení jeho sociální struktury.*
 - TRENDY: stěhování lidí za hranice průmyslu: nutná etapizace – zajistit stabilní sociální prostředí
 - VIZE – slogan: Bydlete s námi v zahradách; Zahrada Třebenice; Příjemné čisté životní prostředí; Třebenice – klidné sídlo venkovského charakteru. Znamená to, že lidé se zdraví, pomáhají si, nejsou tu žádné výškové stavby a negativní dominanty, rozrůstání obce je jen malé, je zde ticho, klid.
 - STRATEGICKÝ PLÁN – VIZE: Třebenice by měly být malebným městečkem, které poskytuje svým občanům zázemí ve všech oblastech a využívá výhody rozvoje turistického ruchu.

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

Tuto kapitolu bude vhodné konkrétně doplnit po shromáždění všech podnětů od občanů na vymezení zastavitelných ploch. Případně je možno použít následující obecnou formulaci:

Plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, budou vymezeny na ty zastavitelné plochy, které svou velikostí či polohou mohou při nevhodné struktuře zástavby ohrozit venkovský ráz území nebo prostupnost krajiny (narušit napojení stávající zástavby na volnou krajinu v okolí sídla).

- VIZE – slogan: Bydlete s námi v zahradách; Zahrada Třebenice; Příjemné čisté životní prostředí; Třebenice – klidné sídlo venkovského charakteru. Znamená to, že lidé se zdraví, pomáhají si, nejsou tu žádné výškové stavby a negativní dominanty, rozrůstání obce je jen malé, je zde ticho, klid.
- STRATEGICKÝ PLÁN – VIZE: Třebenice by měly být malebným městečkem, které poskytuje svým občanům zázemí ve všech oblastech a využívá výhody rozvoje turistického ruchu.

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

Tuto kapitolu bude vhodné konkrétně doplnit po shromáždění všech podnětů od občanů na vymezení zastavitelných ploch. Případně je možno použít následující obecnou formulaci:

Plochy a koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, budou vymezeny pro ty zastavitelné plochy, které svou velikostí či polohou mohou při nevhodné struktuře zástavby ohrozit sociální soudržnost v sídle, narušit hodnotné pohledy a dominanty v území, výrazně změnit venkovský ráz území nebo prostupnost krajiny (narušit napojení stávající zástavby na volnou krajinu v okolí sídla).

- OČEKÁVANÉ TRENDY: stěhování lidí za hranice průmyslu: nutná etapizace – zajistit stabilní sociální prostředí
- VIZE – slogan: Bydlete s námi v zahradách; Zahrada Třebenice; Příjemné čisté životní prostředí; Třebenice – klidné sídlo venkovského charakteru. Znamená to, že lidé se zdraví, pomáhají si, nejsou tu žádné výškové stavby a negativní dominanty, rozrůstání obce je jen malé, je zde ticho, klid.



- STRATEGICKÝ PLÁN – VIZE: Třebenice by měly být malebným městečkem, které poskytuje svým občanům zázemí ve všech oblastech a využívá výhody rozvoje turistického ruchu.

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

Hlavní obsah této kapitoly bude vytvořen pověřeným zastupitelem po dohodě s pořizovatelem.

Požadavky na uspořádání obsahu odůvodnění

Ověření zahrnutí hodnot a problémů z výstupů participace veřejnosti zajistí přidání této formulace:

Textová část odůvodnění bude obsahovat vyhodnocení návrhu vůči hodnotám a problémům identifikovaným participací veřejnosti, které jsou uvedeny v tabulkách v kapitolách f) „požadavky na ochranu a rozvoj hodnot“ a „i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území“.

HODNOTY A PROBLÉMY

1:25000



hodnoty



problémy



HODNOTY A PROBLÉMY

1:5000



hodnoty



problémy

