

Pořizovatel: Magistrát města Kladna, Úřad architektury a územního plánování, jako pořizovatel změn č. 2 Územního plánu Třebichovice podle § 6 odst.1c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Určený zastupitel: pan Lukáš Hora

Datum zpracování: 11/2013

Řešeným územím: katastrální území Třebichovice a k.ú. Saky, kraj Středočeský, pověřeným úřadem s rozšířenou působností a stavebním úřadem je Magistrát města Kladna.

Obecní zastupitelstvo obce Třebichovice dne 27. 5. 2013 rozhodlo na svém zasedání o pořízení změn č. 2 Územního plánu Třebichovice z vlastního podnětu.

Pro území je vydán Územní plán Třebichovice z roku 2008 a následně změny č. 1 v roce 2011, č. 3 v roce 2012. Obec nemá zpracovanou dokumentaci právního stavu (§ 55 odst. 5 stavebního zákona) po vydání změn územního plánu.

ZADÁNÍ ZMĚN Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBICHOVICE

Zadání změn územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování těchto změn zejména:

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

1) Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce platného územního plánu nebude těmito změnami měněna.

Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce pouze v rozsahu požadavků na změny (níže uvedené konkrétní požadavky).

- V rámci zpracování změn územního plánu budou zachovány typy ploch s rozdílným způsobem využití podle platného Územního plánu Třebichovice. Je možné navrhnout i podrobnější členění ploch, ale musí být tento případ projektantem náležitě odůvodněn.
- Hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stav. zákona, tzn. bude aktualizována v místech změn územního plánu.
- Zpracovat aktualizaci důležitých limitů v území, jedná se především o vymezení záplavového území a aktivní zóny pro Knovízský (Svinařovský) potok.
- Je nutné zachovat rovnováhu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a zároveň umožnit jejich propojení vhodně navrženými komunikacemi nebo zelení.
- V urbanizovaném území je nutné zachovat stávající hodnoty bydlení a zároveň umožnit podnikání tak, aby nedocházelo k nepříznivému vzájemnému ovlivňování.
- V návrhu změn úz. plánu by měly být řešeny požadavky na rozvoj území s přihlédnutím zejména k historickým, urbanistickým, a přírodním hodnotám v území a s přihlédnutím k návaznosti na rozvoj území sousedních obcí (sledované hodnoty území jsou prezentovány v územně anal. podkladech, případně v Zásadách územního rozvoje).
- **Podané požadavky na změnu úz. plánu jsou převážně na rozvoj dopravní infrastruktury a ploch pro bydlení v rodinných domech. Do požadavků na změny č. 2 nebyly zařazeny požadavky na rozvoj zastavitelných rozsáhlejších ploch. Obec má ve stávajícím územním plánu vymezeny plochy pro bydlení v rodin. domech a tyto plochy jsou v současnosti z cca z 80 % nezastavěné (nevyužité). Pořizovatel není v této fázi schopen prokázat nemožnost využití ploch pro bydlení navržených**

v platném územním plánu a tím splnění podmínky vyplývající z § 55 odst. 4 stavebního zákona pro vymezení nové rozsáhlejších ploch pro bydlení. **A proto doporučuje prověřit projektantem pouze změny funkčního využití drobných jednotlivých ploch, např. pro 1 rod. dům a to na základě podaných podnětů. Prověřeny budou plochy pro bydlení, které nezasáhnou do urbanistické koncepce obce,** budou navazovat na zastavěné území, umístěné např. v proluce a nebudou zatíženy omezením ze stávajících limitů, např. záplavové území.... Následně v návrhu změn územního plánu projektant prověří a vyhodnotí (na základě odborného podkladu) možné zapracování některých požadavků na změnu úz. plánu s ohledem na vymezení nových zastavitelných ploch (po jednotlivých katastr. územích) a vyhodnotí prokázání případné nemožnosti využití již vymezených ploch v porovnání s reálnou potřebou vymezení nových zast. ploch. Projektant je také schopen svůj návrh na základě podkladů a odborného stanoviska řádně odůvodnit v rámci odůvodnění změn územního plánu a to podle §53 odst.5 f) stavebního zákona (vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch). Jedna z možností řešení problematiky je zmenšit rozsah stávajících ploch pro bydlení navržených ve stávající územně plánovací dokumentaci.

V rámci požadavků změn č. 2 na rozvoj území obce budou ve změnách územním plánu projektantem **prověřeny tyto níže uvedené konkrétní požadavky na změnu využití území.**

Záměry na provedení změn v území jako požadavky od obce:

- požadavek na zapracování záměru umístění cyklostezky – poz. 1635 v k.ú. Saky, poz. č. 1253 v k.ú. Třebichovice;
- požadavek na vyřešení rozšíření komunikace II/118 v prostoru st. parc. 13/1, 13/2 v k.ú. Třebichovice;
- požadavek obce na změnu dopravního řešení na pozemku č. 851/5 v k.ú. Třebichovice (souvisí s vydaným územním rozhodnutím);
- požadavek na Úpravu dopravního řešení týkající se pozemků č. 289/5, 289/4, 285/2 v k.ú. Třebichovice. Prověřit, zda regulace této funkční plochy v platné územně plánovací dokumentaci neumožňuje umístění dopravní a tech. infrastruktury celoplošně.

Záměry na provedení změn v území jako požadavky od občanů:

- Uvedení souladu územně plánovací dokumentace s vydaným územním rozhodnutím na pozemcích č. 387/1, 387/3, 387/11, 387/12, 387/13 v k.ú. Třebichovice, tzn. plochy pro rodin. zástavbu a dopravní řešení lokality;
- požadavek na změnu pozemku č. 417, 977/8 v k.ú. Saky na pozemky umožňující umístění rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 165/6 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující výstavbu rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 151/5 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující výstavbu rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 1/1 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující výstavbu rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 166/2, 797/3 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující výstavbu rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 166/4, 166/5, 797/4, 795/5, 166/7 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující výstavbu rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 43/1 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující

- výstavbu rod. domu;
- požadavek na změnu pozemku č. 1062 v k.ú. Třebichovice na pozemek umožňující výstavbu rodinného domu;
- požadavek na změnu na pozemku č. 1065, 168/5 v k.ú. Třebichovice na pozemky umožňující výstavbu rodinného domu.

2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné technické infrastruktury nebude změnami měněna.

Projektantem bude doplněna koncepce veřejné infrastruktury. Projektant prověří pouze požadavky na změnu technické a dopravní infrastruktury dle níže uvedených konkrétních požadavků. Zásadní bude i požadavek týkající se technické infrastruktury na zpracování požadavků vyplývajících z vydaných Zásad územního rozvoje na zpracování veřejně prospěšné stavby E01 vedení 400 kV TR Vyškov-TR Řeporyje.

-Bude řešena možnost zpracování cyklostezek (cyklotras) v území podle zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Stř. kraje.

3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny nebude měněna.

Novela stavebního zákona č. 350/2012 umožňuje v nezastavěném území vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o změny územního plánu a že nebude koncepce krajiny měněna, pořizovatel nevyžaduje Úpravu dokumentace v rozsahu výše uvedeného zákonného ustanovení.

-Hlavním požadavkem je respektování prvků územního systému ekologické stability.

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

Bez požadavků na vymezení ploch územní rezervy.

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

Projektant prověří stávající územní plán (po změnách č. 3) vzhledem k novele stav. zákona č. 350/2012 Sb. a to vzhledem k změněnému rozsahu § 101 stav. zákona. Týká se především nemožnosti vymežit předkupní právo, například pro ÚSES a dále nemožnost vymežit VPS pro předkupní právo, pokud postačí zřízení věcného břemena. Dokumentace bude uvedena do souladu v těchto změnách územního plánu.

Na základě předložených podnětů na změny ÚP Třebichovice pořizovatel konstatuje, že mohou být v návrhu změn vymezeny veřejně prospěšné stavby, především pro veřejnou infrastrukturu. Např. z vydaných Zásad územního rozvoje bude akceptován požadavek na zpracování koridoru pro veřejně prospěšné stavby E01 vedení 400 kV TR Vyškov-TR Řeporyje v k.ú. Saky.

Jako veřejně prospěšná opatření mohou být vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a arch. dědictví.

Návrh každé veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření by měl projektant řádně zdůvodnit. Návrh těchto ploch bude případně konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

V řešeném území nejsou asanace uvažovány. V případě vzniklé potřeby v rámci řešení návrhu změn úz. plánu, projektant navrhne plochy pro asanace.

Navržené veřejně prospěšné stavby, veř. prospěšná opatření a příp. asanace budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územ. plánu.

Požadavky uvést v členění na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo - viz body vyhlášky 500/2006 Sb.

U všech pozemků navržených pro možné předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství. Projektant zapracuje do dokumentace tyto údaje do dokumentace v souladu se zákonným ustanovením vyhl. 500/2006 Sb., příloha č.7, bod II.h), tzn. bude uvedeno zejména: dotčené katastrální území, parcelní čísla dotčených pozemků, uveden druh evidence pozemků (KN, PK), údaje dle § 101 odst. stav. zákona a § 5 odst.1 zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon). Tyto údaje je dostatečné doložit k návrhu změn územního plánu v rámci společného jednání.

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

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů, u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů, u kterých by bylo uloženo zpracování územní studie. Projektant případně vyhodnotí možnou potřebu vymezení části řešeného území pro zpracování úz. studie. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí návrhu územ. plánu podmínky vyplývající z vyhl. 500/2006 Sb., příloha č.7, bod II. písm.c).

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Pořizovatel zpracování variantního řešení návrhu změn nenavrhuje, obec nevyžaduje řešit nějakou problematiku (lokalitu) ve variantách.

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

Změny územního plánu (rozsah, obsah, počet dokumentací, ...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a příslušným prováděcím vyhláškám.

Změna územního plán bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí a v měřítku vydaných výkresů územního plánu.

Grafická část – výroková bude obsahovat:

- bude zpracováno v členění na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu;
- mapovým podkladem výrokové části změny je katastrální mapa (nikoliv původní výkres úpd);
- graficky vyznačit na samostatném výkresu jen, to co se mění.

Grafická část – odůvodnění bude obsahovat:

- koordinační výkres - s využitím původního koor. výkresu zakreslit změny zvýrazněným způsobem;
- výkres širších vztahů, pokud je vliv měněných částí na sousední území;
- výkres záborů zemědělského půdního fondu v rozsahu měněných ploch.

Textová část – pro textovou část by měl být podkladem poslední právní stav výrokové části , obec nemá tyto právní stavy pro změnách zpracovány.

- textová část bude zpracována tak, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou změn (jako se píše např. změna zákona).

Návrh změn územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve 2 vyhotoveních, návrh bude odevzdán současně 2x na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.

Upravený návrh změn ÚP podle výsledků společ. jednání a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve 2 vyhotoveních, návrh bude odevzdán současně 2x na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh ÚP upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve 4 vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou pouze dotištěna další 2 vyhotovení územního plánu.

Výsledný návrh bude odevzdán obci na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.

Obci budou předána vektorová digitální data vydaného územního plánu, např. ve formátu dgn, dwg, shp. Pořizovatel doporučuje dodržet metodiku Minis, tzn. minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS, připravenou Středočeským krajským úřadem.

Součástí obsahu tohoto návrhu zadání **není** specifikace obsahu dokumentace právního stavu (§ 55 odst. 5 stavebního zákon) po vydání této změny územního plánu (dokumentace práv. stavu není součástí této zakázky).

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

Bez požadavků na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a následně na udržitelný rozvoj.

Dotčený orgán v souladu s ustanovením §45i) odst.1 zákona č. 114/1992 Sb. vyloučil vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podle § 10i odst. 3 zákona, na základě předloženého návrhu zadání územního plánu Třebichovice a kritérií uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změn č. 2 územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí.

Pro shora uvedené body platí toto uvedené upřesnění:

1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje pro území obce.

Z Politiky územního rozvoje ČR vydané vládou v roce 2009 vyplývají pro území obce Třebichovice zejména tyto požadavky:

- zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území;
- území obce patří do rozvojové oblasti Praha a dokumentace bude respektovat úkoly pro územní plánování vyplývající z tohoto dokumentu.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Nadřazená ÚPD Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, které toto území upřesňují, byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. prosince 2011. Ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají pro řešené území zejména tyto požadavky:

- Návrh změn územního plánu bude respektovat tyto stávající a plánované limity ze ZÚR: chráněné ložiskové území, stanovené záplavové území, poddolované území, aj.;
- Akceptovat ze ZÚR stanovené priority (kapitola 1ZÚR) úz. plánování kraje pro zajištění udrž. rozvoje území;
- ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a pro území obce jsou podstatné tyto podmínky (11i ZÚR), (11k), (11i), (11l), (11n), (11o);
- ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování (12d ZÚR);
- ZÚR nenavrhuje koridory pro cyklist. dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Stř. kraje (153-155 ZÚR), pro cyklistickou dopravu jsou dále vymezeny podmínky a úkoly v bodě (154), (155 ZÚR);
- Zpracovat koridor pro VVN 400 kV TR Vyškov..., jako koridor pro VPS E01;
- ZÚR stanovuje zásady pro řešení kanalizace v území, podrobněji (184 ZÚR);
- ZÚR vymezuje na území kraje krajinné typy, území obce Třebichovice je podle ZÚR vymezeno jako příměstská krajina, úkoly a zásady z toho vyplývající jsou v ZÚR uvedeny (210-211 ZÚR);
- ZÚR stanovuje základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území, podrobněji pro území platí bod (206 ZUR) a stanovuje úkol pro územní plánování, podrobněji (ZÚR 207).

2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů.

Jedním z podkladů pro zpracování návrhu změn ÚP Třebichovice budou územně anyl. podklady (§ 26 SZ), údaje o území (§ 27 odst.3 SZ, přílohy č. 1 k vyh. 500/2006 Sb., doplňující průzkumy a rozborů (§11 odst.1 vyh.500/2006 Sb.), které zpracuje projektant změn pro svoji potřebu. Pro správní území města Kladna, jako obce s rozšířenou působností jsou zpracovány územně analytické podklady a jejich následná aktualizace. Aktualizace ÚAP z roku 2013 bude projektantovi změn územního pl. předána a ÚAP jsou např. prezentovány na internetových stránkách města Kladna - www.mestokladno.cz. Tzn. jsou zde vyspecifikovány případné problémy v území, jevy a limity dostupné v území vyplývající z údajů o území. V území obce se konkrétně jedná o územní systém ekol. stability, ochranná pásma tech. sítí, CHLÚ, poddolované území, stanovené záplavové území, aj. Navrhované urbanistické řešení by mělo rozvíjet, tzv. silné stránky území, využívat potenciál obce a snižovat rizika, redukovat slabé stránky území. Výše uvedené faktory jsou prezentovány formou SWOT analýzy, která je v ÚAP použita pro zjištění a vyhodnocení udrž. rozvoje.

Závěry vyhodnocení na udržitelný rozvoj v ÚAP 2012 pro obec.

- určení problémů k řešení v ÚPD
 - závady a problémy:
 - urbanistické, 2 x plochy k obnově po bývalém zemědělském areálu, v souladu s potřebami obcí nalézt nové využití - PU
 - přírodního charakteru – zastavěné plochy na poddolovaném území na části území Saky, nenavazující ÚSES lokální úrovně - PPu
 - vzájemné střety záměrů na provedení změn,
 - střet záplavového území se zastavitelnými plochami v části Saky

- úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci
 - obce
 - zpracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje – vymežit VPS v oblasti elektroenergetiky : E01 Vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje – varianta A.
 - zpracovat veřejně prospěšná opatření ze ZUR Středočeského kraje
 - zachovat architektonické hodnoty: Obytný dům zemědělské usedlosti čp. 7 v části Saky
 - využít plochy brownfield s novým funkčním využitím:
 - Areál v J části kat. území u silnice;
Část zem. areálu v části Saky
 - kraje – bez úkolu pro ÚPD kraje

4) Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se schváleným vyhodnocením požadavků vzešlých z projednání:

- Komplexní pozem. Úpravy v k.ú. Třebichovice ukončeny zápisem v KN dne 18. 12. 2009. U změn, které budou bezprostředně souviset se záborem ZPF nebo na ni navazovat, upozorňujeme na nutnost zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky. **Řešení požadavku:** bude v návrhu změn akceptováno.
- U rozvojových ploch pro výstavbu je třeba zohlednit požadavky vyplývající z ustanovení § 2 vyhl. 23/2008 a §23 ods.1 vyhl. 501/2006 Sb. Jedná se zejména o umožnění přístupu požární techniky (vymezení dostatečně velkých ploch pro obslužné komun. a obratiště) a dále, aby tento přístup a případný zásah požár. jednotek byl proveditelný mimo OP nadzemních energ. vedení. **Řešení požadavku:** požadavek na umožnění přístupu požární techniky (vymezení dostatečně velkých ploch pro obslužné komun. a obratiště) a dále, aby tento přístup a případný zásah požár. jednotek byl proveditelný mimo OP nadzemních energ. vedení bude projektantem řešen a to pouze na úrovni územního plánu v rámci řešení koncepce veřejné infrastruktury. Uvedené požadavky § 2 vyhl. 23/2008 Sb., § 23 odst.1 vyhl. 501/2006 Sb., se vztahuje k umístění staveb nikoliv problematice úz. plánu, ÚP konkrétní stavby neumísťuje.
- Při změnách územního plánu, v rámci požadavků civilní ochrany bude postupováno v souladu s § 19 odst. 1k) zák. 183/2006 Sb. Je třeba zpracovat do textové a grafické části změny územního plánu obce návrh ploch (i víceúčelových) odpovídajících potřebám obce, které vyplývají z požadavků CO uvedených v jednotlivých bodech § 20 vyhlášky č. 380/2002. Pokud již zpracované požadavky CO ve stávajícím úz. plánu budou vyhovovat i pro tuto změnu, je žádoucí do textové části vložit např. větu: „změna č. 2 platné územně plánovací dokumentace nebude mít vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany“. V opačném případě je nutné v souladu s předchozí podmínkou, dopracovat do změny Úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.
- V rámci souboru změn č. 2 územního plánu Třebichovice je nutno brát v úvahu následující limity: Do území obce z jihu zasahují chráněná ložisková území č. 07270000 Libušín a č. 07280000 Vinařice u Kladna; na východě zasahuje chráněné ložiskové území 07290000 Švermov - vše stanoveno pro ochranu ložisek černého uhlí Libušín, Vinařice a Kladno.
Z pohledu faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko-geologické poměry je území obce Třebichovice postiženo poddolováním spojeným s dřívější těžbou černého uhlí: jedná se

- o poddolované území Libušín č. 1848, Vinařice u Kladna č. 1880 a Saky č. 1897. Tato území musí být, stejně jako chráněná ložisková území, v územně plánovací dokumentaci zakreslena. **Řešení požadavků:** požadavky týkající se uvedených limitů jsou akceptovány v dokumentaci územního plánu. Projektant prověří záměry změn v území vzhledem k uvedeným limitům.
- V území obce vyskytují, a v dokumentaci musejí být uvedeny, potenciální sesuvy - konkrétně plochy sesuvů s názvem Třebichovice č. 1176 a 1177 a sesuvy (body) Pchery č. 1169 a 1170. **Řešení požadavku:** požadavky týkající se uvedených limitů jsou akceptovány v dokumentaci územního plánu. Projektant prověří záměry změn v území vzhledem k uvedeným limitům.
 - Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona musí i změna územního plánu prokazovat soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) a s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR“) a v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování z nich vzešlé. Změnou územního plánu bude zajištěna koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a s ohledem na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Způsob, jakým se změna územního plánu vypořádává s konkrétními jevy PÚR a ZÚR, které se týkají řešeného území, musí být zcela zřejmý z odůvodnění změny územního plánu. **Řešení požadavku:** požadavek bude splněn ve změnách úz. plánu
 - Krajský úřad upozorňuje, že vymezení dalších zastavitelných ploch změnou územního plánu je možné pouze v případě, že bude prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a zároveň prokázání potřeb vymezení nových zastavitelných ploch, jak ukládá § 55 odst. 4 stavebního zákona. Tato skutečnost musí být zcela zřejmá z odůvodnění změny územního plánu. **Řešení požadavku:** požadavek musí být splněn v dokumentaci změn úz. plánu
 - Krajský úřad upozorňuje, že územní plán musí respektovat, bod 26 PÚR, a bod 198 písm. m) ZÚR. **Řešení požadavku:** bude akceptováno v návrhu změn úz. plánu
 - Požadavek, aby lokality navrhované k nezemědělskému využití, byly v předloženém návrhu změny č. 2 územního plánu Třebichovice doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být pracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a ust. § 3 a 4 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Na základě těchto údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s nezemědělským využitím lokalit.
 - Požadavek, aby v dalším stupni řízení bylo uvedeno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa, včetně identifikace lokalit (např. parcel. č.). Na tomto základě bude orgán SSL souhlasit, či nesouhlasit s návrhem změny č. 2 ÚP Třebichovice. **Řešení požadavku:** v případě dotčení PUPFL budou možné zábory prezentovány v návrhu změn ÚP obvyklou formou, dle názoru pořizovatele se ale nejedná o seznam dotčených pozemků (včetně výměr a údajů z KN), ale výčet jednotlivých funkčních ploch a jejich výměra.
 - Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakýkoli průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. **Řešení požadavku:** Projektant prověří vhodnost návaznosti jednotlivých rozvojových funkčních ploch v rámci urbanistického návrhu řešení změn úz. plánu.

- Požadavek na respektování ochranného pásma letiště Praha/Ruzyně. **Řešení požadavku:** Požadavek bude v dokumentaci akceptován. Projektant prověří záměry změn v území vzhledem k uvedenému limitu.
- Nedoporučujeme vzhledem k negativním vlivům způsobených provozem žel. dopravy, situovat do OPD (ani její blízkosti) plochy bydlení ani rekreace a sportu. V případech funkčního využití ploch smíšených doporučujeme situování obytné výstavby v odsazení zaručujícím nepřekročení hodnot hygienických limitů ze stávající i výhledové žel. dopravy. **Řešení požadavku:** pořizovatel doporučuje požadavek (v případě, že nějaká plocha změn byla navržena pro vymezené funkční využití) projektantem prověřit na úrovni funkčních využití a to v ochranném pásmu dráhy. V rámci pořízení ÚP nebude zpracována hluková studie. Pro vytipované lokality nebo jejich části je možné do závazné části dokumentace uvést podmínku, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení hyg. limitů (akustická studie).
- Požadavek pořizovatele uplatněný nad rámec projednaného zadání: Úřad architektury a územního plánování Magistrátu města Kladna jako příslušný pořizovatel změn č. 2 ÚP Třebichovice v rámci zpracování vyhodnocení z projednání zadání ÚP (11/2013) našel **nedostatky v dokumentaci tohoto územního plánu**. Platný územní plán po realizovaných změnách č. 1. a č. 3 v některých místech nerespektuje katastrální hranice obce Třebichovice. Tzn. v některých lokalitách není území obce vyřešeno územním plánem (např. poz. č. 1259 v k.ú. Třebichovice, 1682 k.ú. Saky,..) a v dalších místech řešené území (územním plánem) zasahuje do katastrálních území okolních obcí (např. 1616/3 v k.ú. Vinařice, aj.). Jedná se o nedostatek dokumentace a to vzhledem k § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tento zákonný požadavek byl v platnosti i v době schválení dotčeného úz. plánu. Projektant odstraní uvedené nedostatky ve změnách č. 2. V nových plochách doplněných těmito změnami budou navrženy nekolizní funkční využití a to vzhledem k tomu, že dotčené orgány neměly příležitost tyto požadavky posoudit v rámci projednání zadání změn.

Zpracovala: Ing. Filipa Turazová, Magistrát města Kladna, Úřad architektury a územního plánování

Zadání schváleno Zastupitelstvem obce Třebichovice dne 9. 12. 2013 usnesením č. 13/8VZ/2013
