



## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

# TŘEBICHOVICE

## V UPLYNULÉM OBDOBÍ

**Schvalující orgán**  
Zastupitelstvo obce Třebichovice

**Určený člen zastupitelstva**  
Markéta Jehličková, starostka

**Požizovatel**  
Obecní úřad Třebichovice

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele**  
Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D

**2020**

# Obsah

## Úvod 1

- 1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území ..... 1**
  - 1.1. Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán ..... 1
  - 1.2. Nepředpokládané negativní vlivy na udržitelný rozvoj ..... 2
  - 1.3. Uplatňování územního plánu ..... 2
- 2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ..... 12**
  - 2.1. Problémy k řešení ..... 12
  - 2.2. Vzájemné střety záměrů na provedení změn ..... 12
  - 2.3. Úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci ..... 13
- 3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ..... 13**
  - 3.1. Politika územního rozvoje ..... 13
  - 3.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem ..... 21
- 4. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona ..... 27**
- 5. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny ..... 28**
  - 5.1. 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 ..... 28
  - 5.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit ..... 30
  - 5.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo ..... 30
  - 5.4. 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 ..... 31
  - 5.5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení ..... 31
- 6. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území ..... 32**
- 7. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu ..... 32**

8.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu .....	33
9.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....	33
10.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	33

### Seznam použitých skratek

<b>Aktualizace č. 2</b>	Aktualizace č. 2 politiky územního rozvoje ČR
<b>Aktualizace č. 3</b>	Aktualizace č. 3 politiky územního rozvoje ČR
<b>k. ú.</b>	katastrální území
<b>Krajský úřad</b>	Krajský úřad Středočeského kraje
<b>Stavební zákon</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
<b>PÚR</b>	politika územního rozvoje ČR ve znění její 3. aktualizace
<b>ÚPDo</b>	územně plánovací dokumentace obce Třebichovice
<b>Územní plán</b>	územní plán Třebichovice
<b>Změna č. 1</b>	změny č. 1 územního plánu Třebichovice
<b>Změna č. 2</b>	změny č. 2 územního plánu Třebichovice
<b>Změna č. 3</b>	změny č. 3 územního plánu Třebichovice
<b>Změna č. 4</b>	změna č. 4 územního plánu Třebichovice
<b>Změna č. 5</b>	změna č. 5 územního plánu Třebichovice
<b>Změna č. 6</b>	změna č. 6 územního plánu Třebichovice
<b>Zastupitelstvo</b>	zastupitelstvo obce Třebichovice
<b>Zpráva o uplatňování</b>	zpráva o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období
<b>Vyhláška</b>	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
<b>ZÚR</b>	zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace

## Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování) se zpracovává na základě ustanovení § 55 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon), a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen Vyhláška).

Územní plán Třebichovice v původním znění (dále jen Územní plán) byl vydán opatřením obecné povahy č. 1/2008 a nabyl účinnosti dne 7. 5. 2008.

Změny č. 1 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 1), zpracované na základě schváleného zadání, byly vydány opatřením obecné povahy č. 1/2011, které nabylo účinnosti dne 7. 12. 2011.

Změny č. 2 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 2), zpracované na základě schváleného zadání, byly vydány opatřením obecné povahy 1/2015, které nabylo účinnosti dne 15. 4. 2015.

Změny č. 3 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 3), zpracované na základě schváleného zadání, byly vydány opatřením obecné povahy č. 1/2012, které nabylo účinnosti dne 12. 12. 2012.

Změna č. 4 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 4), zpracovaná na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období, byla vydána opatřením obecné povahy č. 1/2017, které nabylo účinnosti dne 16. 8. 2017.

Změna č. 5 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 5), zpracovaná na základě schváleného obsahu změny, byla vydána opatřením obecné povahy č. 1/2018, které nabylo účinnosti dne 9. 7. 2018.

Územní plán a Změny č. 1 až č. 5 tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Třebichovice (dále jen ÚPDo). Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPDo v minulém období, tj. od doby předložení poslední zprávy o uplatňování zastupitelstvu obce Třebichovice (dále jen Zastupitelstvo) v roce 2016 do současnosti, a je podkladem pro zpracování změny č. 6 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 6)

## **1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

### **1.1. Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán**

#### **1.1.1. Fyzické podmínky**

Fyzické podmínky v území, na základě kterých byla vydána ÚPDo, se od poslední zprávy o uplatňování významným způsobem nezměnily. Na území sídla Třebichovice došlo ke vzniku 4 stavebních parcel. Všechny tyto parcely jsou situovány v zastavěném území obce na stabilizovaných plochách bydlení v rodinných domech – venkovského. Nové stavební parcely, potažmo zastavěné stavební pozemky nevyvolávají potřebu aktualizace zastavěného území.

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně míry jejich využití je uveden v tabulce v kapitole 2.3. této Zprávy o uplatňování.

### **1.1.2. Administrativní podmínky**

Správní území obce Třebichovice ani její zařazení do obvodu obce s rozšířenou působností se nezměnilo. Území obce nadále sestává z dvou katastrálních území, Třebichovic a Saků. Obec spadá do obvodu obce s rozšířenou působností Kladno.

Podkladem pro zpracování ÚPDo byla katastrální mapa. Územní plán byl zpracován nad rastrovou katastrální mapou. Nová digitální katastrální mapa byla zohledněna Změnou č. 4. Ta byla v uplynulém období dílčím způsobem aktualizována. Tyto aktualizace nevyvolávají bezprostřední potřebu změny ÚPDo, v případě jejího pořizování však musí být zohledněny.

### **1.1.3. Legislativní podmínky**

Od doby schválení poslední Zprávy o uplatňování došlo k novelizaci Stavebního zákona i Vyhlášky.

Novelizace Stavebního zákona definuje některé pojmy, a především upravuje některé procesní postupy při pořizování územních plánů. Novelizace Stavebního zákona nevyvolává bezprostředně potřebu změny ÚPDo.

Novelizací Vyhlášky se mění náležitosti obsahu územního plánu, uvedené v příloze č. 7 Vyhlášky. Na základě změny vyhlášky je nezbytné v ÚPDo aktualizovat názvy kapitol 3, 4 a 5, a této aktualizaci současně přizpůsobit obsah kapitol. Současně by měla být doplněna kapitole Stanovení kompenzačních opatření, aby byly naplněny formální požadavky Vyhlášky. Změny ostatní legislativy nevyvolávají potřebu změny ÚPDo.

## **1.2. Nepředpokládané negativní vlivy na udržitelný rozvoj**

Nepředpokládané negativní dopady ÚPDo na udržitelný rozvoj nebyly zjištěny.

## **1.3. Uplatňování územního plánu**

ÚPDo je postupně naplňována a je v plném rozsahu uplatňována při rozhodování v území. Dílčí nedostatky je možno konstatovat v použité terminologii a formulování podmínek využití ploch. Tyto nedostatky by měla odstranit Změna č. 6.

V rámci vyhodnocení rozvoje obce bylo konstatováno nedostatečné využití zastavitelných ploch. Obec přitom eviduje zájem o výstavbu, vymezené zastavitelné plochy však nejsou zájemcům o výstavbu nabízeny. Současně se v obci nachází plochy, které by pro výstavbu byly vhodné, jejich vymezení jako zastavitelných ploch (popř. ploch přestavby) však není s ohledem na ustanovení § 55 odst. (5) v současné době možné. Z tohoto důvodu je žádoucí vypuštění některých zastavitelných ploch, jejichž realizaci brání objektivní nebo majetkoprávní příčiny, z řešení ÚPDo a jejich nahrazení jinými zastavitelnými plochami, u nichž je pravděpodobnost výstavby vyšší.

### 1.3.1. Vymezení zastavěného území

Vymezené zastavěné území je respektováno. Nová výstavba v rámci uplynulého období probíhala výhradně v rámci zastavěného území. Nevzniká tak potřeba aktualizace vymezení zastavěného území, neboť mimo aktuálně vymezené zastavěné území neleží žádné zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ani žádná ostatní veřejná prostranství či další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

### 1.3.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce, jak je v ÚPDo definována, je naplňována. Koncepce se odkazuje na stabilizaci stávajícího stavu a rozvoj na vymezených zastavitelných plochách. Současně vyjmenovává jednotlivé kroky k ochraně a rozvoji nejvýznamnějších sídlotvorných prvků. Svým obsahem koncepce řeší spíše urbanistické než základní zásady rozvoje obce, nicméně její uplatňování není překážkou pro budoucí rozvoj obce Třebichovice. Obtížně uplatnitelné z hlediska základní koncepce rozvoje území obce je konstatování, že rozvoj zástavby je navržen pouze s ulicovými prostory. Obsah této zásady je v praktickém rozhodování o změnách v území obtížně srozumitelná. Podmínka zpřístupnění pozemku rodinného domu veřejným prostranstvím v určité šíři je dána zvláštními právními předpisy. Ochrana definovaných hodnot obce je uplatňována v plném rozsahu.

Změna č. 6 základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot dílčím způsobem aktualizuje, pokud takové potřeba vyplývá z řešení, zejména s cílem odstranění nejednoznačných nebo nadbytečných zásad a podpoření rozvoje funkcí v rámci stávajících zastavěných území obou sídel.

### 1.3.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V rámci kapitoly je stanoven cílový stav obyvatel k roku 2030. Stanovení tohoto počtu v rámci urbanistické koncepce je nepřijatelné. Při gramatickém výkladu by mohl tento počet být považován za nepřekročitelný, přičemž územní plán nemá zákonné zmocnění omezovat počet obyvatel. Územní plán řeší uspořádání území a počet obyvatel může ovlivňovat výhradně nepřímo, vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití. Proto Změna č. 6 tuto formulaci z řešení vypustí.

S ohledem na stávající velikost obce a s přihlédnutím k dynamice jejího rozvoje se nadto jeví cílový stav jako naddimenzovaný a současně neodpovídá rozsahu vymezených zastavitelných ploch, jak je prokázáno dále v textu v oddílu **Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**. Rozsah zastavitelných ploch byl projednán s veřejností i dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy. Do budoucna by měl tento rozsah zůstat více méně zachován, nutná je však dílčí reorganizace zastavitelných ploch. Ty lze v současné době rozdělit do tří kategorií:

- strategická rezerva obce – zastavitelná plocha, jejíž využití je plně v možnostech obce, která může průběžně vyhodnocovat potřeby obyvatel obce a rozhodovat o zainvestování a prodeji stavebních parcel či prodeji nebo pronájmu jednotlivých domů konkrétním občanům;

- zastavitelné plochy pro stávající vlastníky – drobné zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území nebo v bezprostřední návaznosti na něj, zpravidla zasíťované stávající infrastrukturou, případně vyžadující pouze minimální investice, které umožňují umístění jednoho až pěti rodinných domů (jedná se o dlouhodobou strategickou rezervu jednotlivců);
- zastavitelné plochy pro komerční využití – plochy, které umožňují příchod investora, který na své náklady zainventuje plochu a nabídne ji ke komerčnímu prodeji, čímž obec otevře převážně nově příchozím obyvatelům a zajistí tak převážnou část populačního růstu (jedná se o plochy pro akutní využití).

První dvě kategorie zastavitelných ploch jsou v ÚPDu zastoupeny v dostatečné míře a jejich využití nic nebrání. Pro třetí kategorii byla vymezena plocha BV1, jejíž využití je dlouhodobě problematické, zejména s ohledem na roztříštěnou majetkovou držbu, ale i komplikovanou geomorfologii (plocha je ve výrazném svahu). Tuto plochu se za 12 let platnosti Územního plánu (ve znění pozdějších změn) nepodařilo přiblížit využití. To přitom není způsobeno nezájmem o plochy bydlení v Třebichovicích. Územní plán vyznačil i další plochu této kategorie, ta je již v plné míře využita. V tomto bodě se tak nedaří uplatňovat koncepci ÚPDu. Změna č. 6 přehodnotí vymezení plochy BV1. Část plochy, kterou nelze využít k bezprostřednímu zastavění, bude z řešení vypuštěna a nahrazena jinou zastavitelnou plochou, ideálně v rámci zastavěného území (plocha přestavby). Vyhodnocena pro tento účel bude plocha bývalé cihelny na jižním okraji sídla Třebichovice.

V kapitole je dále uvedena informace o podmínce zpracování regulačního plánu na jedné ze zastavitelných ploch. Tato skutečnost však není součástí urbanistické koncepce, je předmětem samostatné kapitoly územního plánu a podmínkou rozvoje dané lokality. Proto Změna č. 6 tuto formulaci z řešení vypustí.

Urbanistická koncepce ÚPDu tak zahrnuje v rámci ploch bydlení pouze vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby. Do výčtu jsou zahrnuty i plochy změn v krajině. Ostatní části, popsané v této kapitole a jejich podkapitolách, se omezují na popis navržených opatření, většinou však nestanovují samotnou koncepci rozvoje. Změna č. 6 by měla doplnit urbanistickou koncepci o zásady pro rozhodování v území, které zajistí zachování a rozvoj urbanistických hodnot v území.

Na území obce Třebichovice vyznačila ÚPDu 10 zastavitelných ploch pro bydlení nebo smíšených obytných, jednu zastavitelnou plochu pro občanské vybavení, jednu zastavitelnou plochu pro technickou infrastrukturu a další zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu, zeleň a veřejná prostranství.

### **Vyhodnocení účelnosti vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

V uplynulém období nebyla na žádné ze zastavitelných ploch uskutečněna výstavba. S přihlédnutím k přetrvávajícímu zájmu o nové stavby pro bydlení v obci lze dovozovat, že vymezené zastavitelné plochy pro bydlení neplní zcela svůj účel. Drobné zastavitelné plochy mají význam pro jednotlivé vlastníky, kdy jim umožňují v případě potřeby využít plochu pro vlastní potřebu (např. výstavba pro další generaci atp.). Nelze očekávat, že by tyto plochy byly ve větší míře přístupné na realitním trhu. Tuto funkci mají plnit větší rozvojové plochy, v případě obce Třebichovice tedy především zastavitelné plochy BV1 a BV2. Tyto plochy vyžadují významnější investice pro zasíťování a další přípravy pro prodej jednotlivých stavebních pozemků a následnou výstavbu.

**Zastavitelná plocha BV1** je ve vlastnictví různých fyzických osob. Dle Územního plánu má být zpřístupněna ze severu, bez vazby na sídlo, a z východu. Pro její využití je stanovena podmínka vypracování regulačního plánu. Tato podmínka je zcela opodstatněná, vzhledem k velkému rozsahu a roztržitosti vlastnické struktury. Aby tato plocha vytvořila plnohodnotnou součást sídla, je třeba řešit ji komplexně. Plocha byla schválena Územním plánem v roce 2008, od té doby však majitelé neprojevili snahu o zpracování regulačního plánu a zahájení investiční činnosti. Výstavba na ploše je tak dosud nepřípustná. Několik jednotlivých vlastníků s přímou vazbou na sídlo přitom projevilo zájem o individuální výstavbu, čímž by byla využita alespoň část zastavitelné plochy. Vzhledem ke stanoveným podmínkám to však dosud nebylo možné. Proto je s ohledem na umožnění budoucího rozvoje obce žádoucí zastavitelnou plochu z řešení z větší části vypustit a ponechat pouze ty části, které je možné zastavět individuálně jako zastavitelné plochy pro individuální vlastníky (viz dříve v textu). Náhradou za zrušené zastavitelné plochy by pak měly být vymezeny nové plochy pro bydlení, ideálně formou plochy přestavby. Pro tento účel se jeví jako vhodná plocha bývalého výrobního areálu při silnici II/118. Areál tvoří plochu brownfields, většina objektů byla v nedávné době asanována. Využití tohoto areálu a jeho přilehlého okolí pro bytovou výstavbu se z hlediska urbanistického i z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jeví jako výhodnější, než-li využití zastavitelné plochy BV1.

**Zastavitelná plocha BV2** je z větší části ve vlastnictví obce. Z tohoto hlediska je nutné vnímat ji jako strategickou, neboť obec zde v případě potřeby může zajistit podmínky pro výstavbu např. sociálních bytů nebo i komerční výstavby s přínosem do veřejných rozpočtů, který je následně možné využít ve prospěch staveb a činností ve veřejném zájmu nebo při správě veřejného majetku. Na ploše již byla v dílčím rozsahu zahájena stavební činnost, a to sice na východní části parcely 181/2, kde již v minulosti stál rekreační objekt nezapsaný v katastru nemovitostí. Tuto část zastavitelné plochy je tak rovněž vhodné ponechat v ÚPD. Navazující parcely v soukromém vlastnictví jsou však dosud nevyužité a bez investice obce do obecní části zastavitelné plochy BV2 v převážné části reálně nevyužitelné. Kromě obecní investice vyžadují tyto plochy další navazující infrastrukturu. Majitelé těchto pozemků dosud neprojevili zájem podílet se na vybudování potřebné infrastruktury ani její zbudování neiniciovali. Z hlediska celkového uspořádání území je tak výhodnější, aby plochy vázané na realizaci výstavby na pozemcích obce zůstaly zachovány ve stávajícím využití, kterým je plocha smíšená nezastavěného území s funkcemi ochrannou a přírodní. Tato plocha má jednoznačně pozitivní vliv na ekologickou stabilitu na území obce, svou funkcí odpovídá interakčnímu prvku v rozsahu menšího biocentra. Při požadované redukci zastavitelných ploch se tak parcely na jižním okraji zastavitelné plochy BV2 jeví jako vhodné pro vyřazení. Do budoucna je možné jejich opětovné zařazení do zastavitelných ploch, pokud se změní podmínky v území, bude realizována výstavba na stávajících plochách a prokáže se potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Změna č. 6 vyřadí ze zastavitelných ploch parcely na jihovýchodním a východním okraji zastavitelné plochy BV2 s výjimkou ploch, které je možné obsloužit stávající infrastrukturou nebo infrastrukturou společnou s dalšími zastavitelnými plochami.

**Zastavitelná plocha BV3** byla již v minulosti částečně využita (viz Zpráva o uplatňování z roku 2016). Zastavitelná plocha je v ÚPD chybně zakreslena v původním rozsahu, a zasahuje tak i do aktualizovaného zastavěného území a stabilizovaných ploch. Tuto chybně vyznačenou část plochy převedla do stavu Změna č. 4 a zahrнула ji do zastavěného území. Tím měla být zastavitelná plocha o předmětnou část zmenšena. Zbylá část dosud zastavěna není a jsou na ní správně vymezeny plochy návrhové. Jedná se o dva pozemky, které doplňují jednostrannou výstavbu podél stávající místní komunikace. Do zastavitelné plochy jsou zahrnuty i parcely lemující veřejné prostranství, jehož součástí je místní



komunikace. Toto prostranství však nemá dostatečné parametry pro zpřístupnění pozemků rodinných domů. Změna č. 6 zajistí dostatečné parametry veřejného prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů na zastavitelné ploše BV3.

**Zastavitelná plocha BV4** byla zahrnuta do ÚPD o její Změnou č. 2. Jedná se o plochu, malého rozsahu, jejíž zpřístupnění je možné samostatně. Plocha je v současnosti částečně využívána pro daný účel, stavba ve smyslu zvláštních právních předpisů na ní však umístěna dosud není. S ohledem na malý rozsah plochy a její polohu vůči zastavěnému území lze tuto plochu chápat jako plochu vhodnou pro budoucí zastavění.

**Zastavitelná plocha BV5** tvoří doprovod zastavitelné plochy BV2. V případě realizace infrastruktury pro plochu BV2 by plocha BV5 výrazným způsobem racionalizovala vynaložené náklady na zasíťování plochy, neboť by spolu s plochou BV2 tvořila oboustranné obestavění přístupové komunikace. Vymezení zastavitelné plochy BV5 je však problematické. Plocha je vymezena pouze na části pozemků, kdy východní část pozemků zůstává stávajícímu využití, tedy zeleni soukromé a vyhrazené. Plocha BV5 však svou hloubkou v některých částech neumožňuje racionální využití. Při hloubce zastavitelné plochy 13 m a dodržení požadavků zvláštních právních předpisů na vzájemné odstupy staveb nelze na zastavitelné ploše racionálně umístit stavbu pro bydlení. Změna č. 6 zajistí rozšíření zastavitelné plochy tak, aby minimální šířka plochy nebyla menší než 25 m.

**Zastavitelná plocha BV6** je tvořena stavební prolukou v zastavěném území Třebichovic. Plocha je malého rozsahu s bezprostřední možností výstavby. Plocha dosud nebyla využita, ale s ohledem na svou velikost nepředstavuje tato skutečnost podstatnou překážku pro další rozvoj obce Třebichovice.

**Zastavitelná plocha BV7** je tvořena jednou parcelou v zastavěném území a třemi navazujícími parcelami mimo zastavěné území. Plocha je malého rozsahu s bezprostřední možností výstavby. Plocha dosud nebyla využita, ale s ohledem na svou velikost nepředstavuje tato skutečnost podstatnou překážku pro další rozvoj obce Třebichovice.

**Zastavitelná plocha BV8** je drobná plocha v zastavěném území Saků. Svou velikostí i s ohledem na další omezení umožňuje umístění nejvýše jednoho rodinného domu. Ten je možno umístit na parcele bez nutnosti významnějších investic do související infrastruktury. Plocha dosud nebyla využita, ale s ohledem na svou velikost nepředstavuje tato skutečnost podstatnou překážku pro další rozvoj obce Třebichovice.

**Zastavitelná plocha BV9** se nachází na severovýchodním okraji sídla Saky. Jedná se o jedinou větší rozvojovou plochu v sídle. Plochu lze rozdělit na jednotlivé stavební pozemky s přímým přístupem na málo frekventovanou silnici III. třídy 23642. Z urbanistického hlediska se jedná prakticky o jedinou plochu, na níž je rozvoj sídla racionální, navíc si nevyžadává významnější investice do infrastruktury. Tato plocha je pro zajištění budoucího rozvoje sídla Třebichovice vhodná.

**Zastavitelná plocha SV1** dosud nebyla využita. Vlastnický je relativně roztržštěná, její využití je tak relativně komplikované. Část plochy však lze využít ve vazbě na stávající infrastrukturu. Jedná se o jedinou plochu v obci pro novou smíšenou obytnou výstavbu. Tato plocha by tak měla být pro výstavbu zachována.

**Zastavitelná plocha TOK1** dosud nebyla realizována. Její vymezení však z hlediska celkového uspořádání území oceňuje žádoucí. Plocha nabízí řešení problematiky nakládání s biologicky rozložitelným odpadem. V současné době je dílčí způsobem pro

stanovený účel využívána, dosud však na ní nebyly umístěny žádné stavy v souladu s podmínkami využití. Plocha tak bude nadále ponechána v kategorii zastavitelných.

**Zastavitelná plocha OV1** představuje plochu pro změnu využití stávajícího objektu. Ta dosud nebyla realizována, její využití se však do budoucna chystá. Plocha bude v ÚPDo ponechána ve stávajícím rozsahu.

**Zastavitelná plocha DSs1** je v současné době v plné míře využita. Na ploše došlo k nezbytné asanaci původních staveb, které tvořily významnou dopravní závalu na silnici II/118. Samotné těleso nově zbudované silnice je situována mimo tuto zastavitelnou plochu, plocha samotná však tvoří nezbytné zázemí silnice. Důležitá je zejména z hlediska rozhledových parametrů. Plochu je proto možné převést do stabilizovaných ploch a vyřadit zastavitelnou plochu z přehledu.

**Zastavitelné plochy DSm1 až DSm5** dosud nebyly realizovány. Plocha DSm1 zpřístupňuje zastavitelnou plochu BV4 (a malou část zastavitelné plochy BV2), kterou je vhodné zachovat pro další rozvoj obce. Proto by měla být i tato plocha zachována, případně rozšířena ve vazbě na zpřístupnění plochy BV3. Plocha DSm2 je vymezena pro zpřístupnění ploch BV2 a BV5, které by měly být zachovány i v dalším řešení. Plocha DSm3 tvoří osu zastavitelné plochy SV1, kterou nebude Změna č. 6 upravovat. Plocha komunikace zůstane rovněž zachována. Plochy DSm4 a DSm5 zpřístupňuje od severu zastavitelnou plochu BV1, která bude do budoucna ve svém rozsahu redukována. Plocha DSm4 by tak měla být z řešení vypuštěna, plocha DSm5 pak vyhodnocena podle způsobu, jakým bude redukována zastavitelná plocha BV1. Změna č. 6 ponechá plochy pro místní komunikace v ÚPDo, pokud z řešení Změny č. 6 nevyplyne potřeba jejich úpravy či vypuštění z řešení.

**Plochy změn v krajině DSu1 až DSu8** jsou vymezeny ÚPDo v nezastavěném území za účelem zřízení účelových komunikací zpřístupňující některé části správního území obce a jednotlivých vlastnických parcel. Tyto plochy dosud nebyly realizovány, nicméně jejich zřízení je z hlediska prostupnosti krajiny stále žádoucí. Jejich vymezení přitom není překážkou pro budoucí rozvoj území obce. Proto zůstanou plochy v ÚPDo nadále vymezeny.

Vymezení návrhových ploch zeleně veřejné i soukromé a vyhrazené odpovídá potřebám obce a zajišťuje účinně předcházení střetů v území.

Změna č. 6 vyhodnotí možnost vymezení plochy přestavby na plochách brownfields na jihozápadním okraji sídla Třebichovice, a to ve prospěch ploch pro bydlení nebo smíšených obytných.

Změna č. 6 může provést formální úpravy ve značení zastavitelných ploch tak, aby toto značení lépe odpovídalo aktuální metodice MINIS a platným právním předpisům.

### Přehled vymezených ploch s navrhovanou změnou využití v zastavěném území a zastavitelných plochách

Označení	Využití	Lokalizace plochy	Výměra v ha	Míra využití v uplynulém období Poloha v zastavěném území
<b>Plochy bydlení a plochy smíšené obytné</b>				
<b>BV1</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Severozápadní okraj Třebichovic	2,22	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>BV2</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Jihozápadní okraj Třebichovice	3,86	Stavební činnost na severozápadním okraji plochy Mimo zastavěné území

Označení	Využití	Lokalizace plochy	Výměra v ha	Míra využití v uplynulém období Poloha v zastavěném území
<b>BV3</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Západní okraj Třebichovic	0,17	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>BV4</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Západní okraj Třebichovic	0,15	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>BV5</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Jihozápadní okraj Třebichovic	0,50	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>BV6</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Severní část Třebichovic	0,22	Dosud nevyžito V zastavěném území
<b>BV7</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Východní okraj Třebichovic	0,46	Dosud nevyžito Částečně v zastavěném území
<b>BV8</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Centrální část Sak	0,07	Dosud nevyžito V zastavěném území
<b>BV9</b>	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Východní okraj Sak	0,57	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>SV1</b>	Plochy smíšené obytné – venkovské	Jihozápadní výběžek Třebichovic	1,46	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>Plochy občanského vybavení</b>				
<b>OV1</b>	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	Západní okraj Sak	0,03	Dosud nevyžito V zastavěném území
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>				
<b>DSs1</b>	Silnice	Centrální část Třebichovic	0,02	Realizovaný záměr V zastavěném území
<b>DSm1</b>	Místní a přístupové komunikace	Západní okraj Třebichovic	0,06	Dosud nevyžito V zastavěném území
<b>DSm2</b>	Místní a přístupové komunikace	Jihozápadní okraj Třebichovic	0,23	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSm3</b>	Místní a přístupové komunikace	Jihozápadní výběžek Třebichovic	0,32	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSm4</b>	Místní a přístupové komunikace	Severozápadní okraj Třebichovic	0,05	Dosud nevyžito V zastavěném území
<b>DSm5</b>	Místní a přístupové komunikace	Severozápadní část Třebichovic	0,06	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu1</b>	Účelové komunikace	Západní okraj Třebichovic	0,09	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu2</b>	Účelové komunikace	Propojení Třebichovice – Saky	1,41	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu3</b>	Účelové komunikace	Propojení Třebichovice – Saky	0,97	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu4</b>	Účelové komunikace	Jižně od Sak	0,18	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu5</b>	Účelové komunikace	Severní okraj Sak	0,30	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu6</b>	Účelové komunikace	Severní okraj katastrálního území Saky	0,46	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu7</b>	Účelové komunikace	Jižní okraj zastavěného území Třebichovic	0,14	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>DSu8</b>	Účelové komunikace	Severní okraj katastrálních území Třebichovice a Saky	0,49	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>Plochy technické infrastruktury</b>				
<b>TOK1</b>	Plochy staveb a zařízení pro nakládání s odpady – kompostárna	Západní okraj Sak	0,09	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území

Označení	Využití	Lokalizace plochy	Výměra v ha	Míra využití v uplynulém období Poloha v zastavěném území
<b>Plochy veřejných prostranství</b>				
ZV1	Veřejná zeleň	Centrální prostranství Třebichovic	0,06	Realizovaný záměr V zastavěném území
ZV2	Veřejná zeleň	Západní okraj Třebichovic	0,30	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
ZV3	Veřejná zeleň	Jihozápadní okraj Třebichovic	0,05	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
ZV4	Veřejná zeleň	Západní okraj Sak	0,33	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
ZV5	Veřejná zeleň	Východní okraj Sak	0,10	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>Plochy zeleně</b>				
ZS1	Zeleň soukromá a vyhrazená	Západní okraj Třebichovic	0,05	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
ZS2	Zeleň soukromá a vyhrazená	Centrální část Sak	0,02	Dosud nevyžito V zastavěném území
ZS3	Zeleň soukromá a vyhrazená	Jižní výběžek Třebichovic	0,74	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
ZS4	Zeleň soukromá a vyhrazená	Západní okraj Třebichovic	0,19	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území
<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>				
VVn1	Vodní nádrže	Západní okraj Sak	0,69	Dosud nevyžito Mimo zastavěné území

#### 1.3.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Kapitola je rozdělena do tří částí – občanské vybavení, technické vybavení a doprava. Koncepce by měla dále obsahovat veřejná prostranství.

V rámci koncepce občanského vybavení jsou stanoveny tři zásady, jejichž uplatňováním v uplynulém období nevznikaly žádné střety v území. V druhém bodě je uveden odkaz na plochy Územního plánu, jejichž název byl následnými změnami Územního plánu upraven. Reference tak v současné době postrádá význam. Daný bod navíc obsahuje přípustné využití, které má být obsahem podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 6 upraví druhý odstavec podkapitoly 4.1., případně jej zcela vypustí, pokud se jeho ustanovení prokáže jako bezúčelné.

Kapitola 4.2. je rozdělena do šesti podkapitol. Toto členění je účelné a bude zachováno. Stanovená koncepce technické infrastruktury je naplňována. V převážné většině koncepce technické infrastruktury stanovuje zachování stávajícího způsobu řešení. Oproti platné ÚPDo se částečně změnil záměr na připojení obce Hrdlív na čistírnu odpadních vod v Třebichovicích. Změna č. 6 zhodnotí změnu záměru a v případě potřeby upraví řešení navržené v ÚPDo. Koncepce technické infrastruktury dále umožňuje zásobování plynem. Informace o předpokládaném procentu připojených domácností však není podmínkou pro rozhodování v území, proto by neměla být součástí ÚPDo. Změna č. 6 vypustí odhad počtu přípojek z textu ÚPDo. V rámci koncepce technické infrastruktury jsou v některých případech stanovovány podrobnosti, které nepřísluší územnímu plánu, např. technické údaje o konkrétních sítích a zařízení. Změna č. 6 vypustí z řešení podrobnosti, které nenaleží územnímu plánu.

Kapitola 4.3. stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, která převážně stabilizuje stávající řešení. Uplatňování koncepce v uplynulém období bylo vyhovující. Požadována byla úprava průběhu silnice II/118 sídlem Třebichovice, která se v uplynulém období uskutečnila. Dále jsou uvedeny účelové komunikace, pro něž jsou vymezeny plochy změn v krajině. Tento výčet není zcela úplný a měl by být doplněn. Změna č. 6 doplní výčet navrhovaných účelových komunikací.

Změna č. 6 doplní koncepci veřejné infrastruktury o koncepci veřejných prostranství.

### **1.3.5. 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**

#### **Vodní režim v krajině**

Koncepce stanovená pro vodní režim v krajině je v plné míře naplňována. Dosud nedošlo k realizaci navrhovaného vodního toku a vodních nádrží, důvody vymezení těchto ploch však nepominuly. Nakládání s dešťovými vodami je řešeno účelně, Územní plán je v tomto ohledu naplňován.

#### **Hygiena životního prostředí**

Stanovená koncepce má částečně přesah do koncepce veřejné infrastruktury (nakládání s odpadními vodami), celkově jsou však ustanovení Územního plánu z hlediska hygieny životního prostředí uplatňována. Obecná konstatování stávajícího stavu, které koncepce v některých bodech obsahuje, by měla být nahrazena zásadami pro rozhodování o změnách v území. Změna č. 6 nahradí obecná konstatování stávajícího stavu zásadami pro rozhodování o změnách v území.

#### **Ochrana přírody a uspořádání krajiny**

Koncepce ochrany přírody a uspořádání krajiny je v území uplatňována. Některé z formulovaných bodů mají povahu konstatování stávajících skutečností, nicméně lze z nich dovodit požadavek stabilizace stávající situace, který je při rozhodování o změnách v území respektován.

#### **Ochrana půdního fondu**

Koncepce ochrany půdního fondu formulovaná v ÚPDo nestanovuje žádné požadavky nad rámec zvláštních právních předpisů a je tak nadbytečná. Změna č. 6 vypustí z textu bod Ochrana půdního fondu.

#### **Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů**

Koncepce je formulována jako konstatování skutečnosti, že se pro ochranu nerostného bohatství nevymezují plochy těžby nerostů. Toto konstatování by mělo být nahrazeno obecnou zásadou ve vztahu k dobývání nerostů.

**1.3.6. 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 umístění 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**

Celé správní území obce Třebichovice je beze zbytku rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití. Toto rozdělení v uplynulém období prokázalo v převaze případů svou účelnost. Pro jednotlivé plochy byly stanoveny podmínky využití. Tyto podmínky využití byly formulovány Územním plánem a upravovány jeho změnami. Některé stanovené podmínky se při rozhodování v území neprokázaly jako účelné, zejména v případě, kdy odkazují na individuálně vnímaný, přesně nedefinovaný standard („obvyklá úroveň“ atp.). Současně stanovené podmínky v některých případech překračují podrobnost územního plánu (např. stanovení sklonu střech). Podrobnost stanovených podmínek pak v některých případech přináší problémy, které při gramatickém výkladu ÚPDo znemožňují racionální využití pozemku. Jde například o situaci, kdy na plochách BV je připuštěno „Odstavování vozidel zákazníků případné podnikatelské činnosti na vlastním pozemku“, v přípustném využití však již není připuštěno odstavování vozidel vlastníka nemovitosti. Rovněž zřizování místních komunikací je v některých případech omezeno na kategorii „obslužná“, která je definována v platných technických normách. Její zřizování však není vhodné ve všech případech, kdy je nezbytné zřídit místní komunikaci (obytná zóna atp.). V těchto i mnoha dalších případech tak stanovené podmínky využití neodpovídají potřebám rozhodování o změnách v území a stávajícímu výkladu Stavebního. Změna č. 6 stanoví nové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž vezme v potaz požadavek zachování kontinuity při rozhodování v území (tj. bude vycházet z původně stanovených podmínek).

**1.3.7. 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**

ÚPDo vymezila několik veřejně prospěšných staveb a opatření. V uplynulém období byla realizována veřejně prospěšná stavba silnice II. třídy na ploše DSs1. Ostatní veřejně prospěšné stavby dosud nebyly realizovány. V souvislosti s veřejně prospěšnou stavbou výtlačné kanalizační stoky s označením K1 se uvažuje o změně trasy vedení. Změna č. 6 upraví zákres veřejně prospěšné stavby K1, pokud to z řešení vyplyne, a vypustí veřejně prospěšnou stavbu s označením DSs1. Současně bude ve vazbě na upravené v řešení přehodnoceno vymezení veřejně prospěšných staveb místních komunikací. Současně Změna č. 6 specifikuje, jakým způsobem bude k zákresům veřejně prospěšných staveb přistupováno.

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

ÚPDo pro žádnou z veřejně prospěšných staveb či veřejných prostranství nestanovila možnost uplatnit předkupní právo. V uplynulém období se neprokázala potřeba vymezení takovýchto veřejně prospěšných staveb nebo opatření. Pokud tak nevyplyne z řešení Změny č. 6, není nutné veřejně prospěšné stavby a opatření tohoto typu vymezovat.

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

ÚPDo vymezila požadavek na zpracování regulačního plánu na zastavitelnou plochu BV1. Tato plocha sestává z několika vlastnických parcel. V uplynulém období se neprokázal zájem o realizaci výstavby na ploše BV1 jako celku. ÚPDo tak v tomto bodě není uplatňována, regulační plán dosud nebyl zpracován. Využití dané lokality bez regulačního plánu by přitom mohlo vést ke zcela nevhodnému řešení, které by mělo negativní dopad na celkové uspořádání a fungování obce. Vymezená zastavitelná plocha, na níž dlouhodobě nelze realizovat výstavbu, přitom podstatně omezuje možnost obce na další rozvoj. Plochu je tak třeba vypustit z řešení, resp. alespoň do té míry, která vyžaduje zpracování regulačního plánu. Změna č. 6 vyhodnotí potřebu požadavku na regulační plán na nově zřizovaných zastavitelných plochách či plochách přestavby.

## **2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

### **2.1. Problémy k řešení**

#### **2.1.1. Závady a problémy**

##### **Urbanistické**

Byly identifikovány plochy k obnově po bývalém zemědělském areálu. V souladu s potřebami obce má územní plán nalézt nové využití – k.ú. Třebichovice, k.ú. Saky. Tento problém byl řešen v rámci platné ÚPDo.

##### **Dopravní**

Dopravní problémy k řešení se dle ÚAP v území nevyskytují.

##### **Hygienické**

Hygienické problémy k řešení se dle ÚAP v území nevyskytují.

##### **Přírodního charakteru**

ÚAP konstatovaly nenavazující USES lokální úrovně. Tento nedostatek odstranily Změny č. 2.

## **2.2. Vzájemné střety záměrů na provedení změn**

### **2.2.1. Střety místního významu**

Byly identifikovány střety záplavového území Q<sub>100</sub> a aktivní zóny záplavového území se zastavěným územím, zastavitelnou plochou, konkrétně střet záplavového území Knovízského potoka se zastavitelnými plochami v části Saky.

Při současném vymezení záplavového území však k tomuto střetu v Sakách nedochází. Částečně lze vysledovat střet záplavového území se zastavěným územím Třebichovic. Převážně se jedná o plochy vymezené jako zezeň soukromá, v několika případech i ploch bydlení, resp. smíšených obytných. Jedná se o střet jehož odstranění je možné pouze

realizací komplexních protipovodňových opatření. Změna č. 6 zajistí, aby všechny plochy dotčené záplavovým územím umožňovaly umístování protipovodňových opatření.

### **2.2.2. Střety nadmístního významu**

Střety nadmístního významu se v území dle ÚAP nevyskytují.

## **2.3. Úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci**

V ÚAP byly definovány následující úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- zachovat architektonické hodnoty: Obytný dům zemědělské usedlosti čp. 7 v části Saky, NKP: kaplička na návsi, venkovská usedlost čp. 11

Pro zmíněné objekty byly vymezeny stabilizované plochy, nemovité kulturní památky jsou vyznačeny v koordinačním výkrese ÚPDo. Toto řešení se nadále jeví jako dostatečné.

- využít plochy brownfield s novým funkčním využitím:
  - Areál v jižní části k. ú. u silnice
  - část zemědělského areálu v části Saky

Změna č. 6 prověří vymezení areálu v jižní části sídla Třebichovice jako plochy přestavby a jeho budoucí využití. Preferovaným využitím jsou plochy bydlení nebo smíšené obytné.

Zemědělskému areálu v Sakách ÚPDo určila využití, které umožňuje další užívání ploch, Změna č. 6 jej tak ponechá beze změny.

## **3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **3.1. Politika územního rozvoje**

#### **3.1.1. Politika územního rozvoje ČR**

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, den 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením číslo 276 aktualizována. Platná ÚPDo byla z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace vyhodnocena v rámci předchozí Zprávy o uplatňování schválené v roce 2016. Soulad ÚPDo s tímto dokumentem konstatoval Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen Krajský úřad) ve svých předchozích stanoviscích, uplatněných v rámci projednávání jednotlivých dokumentací a minulé Zprávy o uplatňování.

V době od schválení poslední Zprávy o uplatňování došlo ke dvěma aktualizacím Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1. Dne 2. 9. 2019 byly usnesením vlády č. 629, resp. 630 vydány Aktualizace č. 2 politiky územního rozvoje ČR (dále jen Aktualizace č. 2) a Aktualizace č. 3 politiky územního rozvoje ČR (dále jen Aktualizace č. 3).



Aktualizace č. 2 se týká výhradně rychlostní silnice R43, resp. kapacitní silnice S43, která nemá územní průmět ve správním obvodu obce Třebichovice ani v jeho blízkosti, a nemůže tak ovlivnit výsledné řešení ÚPDo.

Aktualizace č. 3 požaduje vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice. Toto vodní dílo nemá územní průmět ve správním obvodu obce Třebichovice ani v jeho blízkosti, a nemůže tak ovlivnit výsledné řešení ÚPDo.

### **Vyhodnocení souladu ÚPDo s Politikou územního rozvoje ve znění 3. aktualizace**

Území obce Třebichovice spadá podle Politiky územního rozvoje ve znění 3. aktualizace (dále jen PÚR) do rozvojové oblasti Praha, vymezen je koridor E10. Rozvojové osy, specifické oblasti, koridory ani plochy dopravní infrastruktury PÚR nedefinovala.

Rozvojová oblast Praha byla vymezena jako území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

V rozvojových oblastech a rozvojových osách je podle PÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Z polohy v rozvojové oblasti Praha tak vyplývají pro území Třebichovic zvýšené nároky na rozvoj bydlení a infrastruktury. Tato skutečnost zohledňována v platné ÚPDo, která vymezuje nové rozvojové plochy zejména pro bydlení, v koncepci pak předpokládá i přiměřený rozvoj technické a dopravní infrastruktury včetně vyřešení dopravně závadného místa v průtahu obcí.

ÚPDo neobsahuje vymezený koridor E10, který byl zpřesněn Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace (dále jen ZÚR) jako veřejně prospěšná stavba E01. Ta byla totiž rozhodnutím Krajského soud v Praze ze dne 21. srpna 2013, č. j. 50 A 14/2013 - 56 zrušena. Koridor tak musel být z řešení ÚPDo vypuštěn.

V rámci PÚR bylo stanoveno 13 republikových priorit (priorita 14 – 32, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). V ÚPDo jsou tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno v následujících odstavcích, kde jsou priority vypsány *kurzívou (citace)* a je popsáno, jakým způsobem byly zohledněny.

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V ÚPDo je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Všechny tři pilíře jsou

podporovány vymezením konkrétních stabilizovaných nebo návrhových ploch v území. Ochrana veřejného zájmu je dále zajištěna respektováním stanovisek dotčených orgánů.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Priorita (14a) je v ÚPDo ošetřena způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Hospodářský charakter území je plně respektován.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Priorita (15) je vzhledem k velikosti a charakteru obce pro řešení bezpředmětná, vznik segregovaných lokalit v území nehrozí a ani území jako celek nemá předpoklady stát se segregovaným územím, zvláště při realizaci navrženého rozvoje. Soudržnost obyvatelstva je zajišťována vymezením dostatečného množství ploch veřejných prostranství a občanského vybavení při současném přiměřeném návrhu rozvoje výstavby v obci. Ta se soustředí zejména na menší zastavitelné plochy rozptýlené po obvodu sídel nebo uvnitř zastavěného území, čímž je usnadňováno zapojení nových obyvatel do života v obci a současně podporována výstavba zejména pro místní obyvatele (zejm. výstavba druhé generace, případně seniorské bydlení). Větší rozvojové plochy jsou vymezeny v přiměřeném rozsahu, a nemohou tak zapříčinit vznik segregovaných lokalit.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Priorita (16) je naplňována. Vymezení rozvojových ploch bylo konzultováno nebo iniciováno obyvateli obce. Zařazení návrhových ploch do řešení nemá významný negativní vliv na žádnou složku životního prostředí lidí žijících v obci. Plochy jsou umísťovány především v území, které lze považovat za urbanizované. Většina zastavitelných ploch pak svým rozsahem nemůže mít výrazný negativní vliv na stav a hodnoty v území. Rozsáhlejší plochy jsou vymezovány tak, aby se tvořily integrální součást stávajících sídel. Dopady na nezastavěné území jsou minimální a neovlivní kvalitu životního prostředí nad nezbytnou míru.

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Priorita (16a) je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. V rámci ÚPDo nelze řešit koordinaci rozvoje více územních celků. Při návrhu ÚPDo bylo dbáno na širší územní vztahy. Obec Třebichovice představuje z hlediska integrovaného rozvoje zejména zdroj lidského kapitálu a primární produkce v nezastavěném území. V tomto smyslu je stanovena i koncepce budoucího rozvoje obce.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech*

*strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Prioritu (17) nebylo v rámci Územního plánu možno zohlednit, neboť se nejedná o hospodářsky slabý region. V obci je vymezeno dostatečné množství ploch pro výrobu a skladování i ploch občanského vybavení. Pro posílení hospodářské stability je nadto připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

*(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Priorita (18) je aplikovatelná na úrovni ZÚR. ÚPDo nemění význam obce ani jednotlivých sídel v rámci sídelní struktury Středočeského kraje. V rámci obce má centrální funkci sídlo Třebichovice. Z hlediska krajského významu se jedná o venkovskou obec v zázemí významného regionálního centra, kterým je město Kladno.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Priorita (19) byla aplikována různorodým určením využití stávajících výrobních ploch a relativně širokým vymezením způsobů jejich využití s přihlédnutím k možnostem území a důrazem na zachování kvalitního životního a obytného prostředí v obci. Pro plochy brownfields bylo stanoveno využití s ohledem na potřeby obce. Tyto potřeby je nutné průběžně sledovat a vyhodnocovat, případně pak podle nich upravovat navržené využití. V případě plochy brownfields v Třebichovicích došlo k likvidaci starých průmyslových staveb, nově se tedy nabízí možnost přehodnotit stanovené využití. Toto přehodnocení bude úkolem Změny č. 6. V nezastavěném území jsou v rámci ÚPDo plochy vymezovány citlivě k potřebám využití okolní krajiny, tj. například i s ohledem na eliminaci vzniku těžko obhospodařovatelných segmentů krajiny.

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Priorita (20) je ÚPDo naplněna ve všech bodech. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, nebyly na území obce vymezeny. Ohled na veřejné zájmy

byl brán při projednávání jednotlivých částí ÚPDo a zajištěn stanovisky dotčených orgánů, chránících tyto veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. V krajině byly vymezeny plochy liniové zeleně, zejména podél cest. Řešení nemá významný negativní dopad na zvláště hodnotné segmenty krajiny, jako jsou lokality NATURA 2000 nebo zvláště chráněná území. Vymezen byl také územní systém ekologické stability. Respektovány byly návrhy ze zpracovaných komplexních pozemkových úprav. Na plochách v nezastavěném území se připouští zřizování ekologicky pozitivních prvků v rámci podmínek využití jednotlivých ploch, případně jsou pro tyto prvky vymezovány samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Krajinový ráz je zachováván stabilizací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Priorita (20a) je naplněna vymezením ÚSES a stanovenými podmínkami jeho využití a využití ploch s rozdílným způsobem využití. Významné stavby dopravní a technické infrastruktury, které by mohly znamenat překážku pro migrační prostupnost krajiny, ÚPDo v území nevymezuje. Stejně tak nedochází návrhy ÚPDo ke srůstání sídel, mimo jiné s ohledem na značnou vzdálenost mezi jednotlivými sídly v území.

*(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Priorita (21) je zaměřena na velká města, území obce se netýká. Obec nesousedí s velkými městy, Přesto ÚPDo v rozsahu příslušném dané velikostní kategorii obce akceptuje tuto prioritu a vymezuje zelené pásy a plochy vhodné pro rekreaci v blízkosti sídel obce. Rovněž na jihozápadním okraji správního území jsou vymezeny rozsáhlé plochy zeleně, které tvoří širší zázemí města Kladna a naplňují tak požadavky této priority.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Priorita (22) je v ÚPDo zohledněna. Do řešení jsou zahrnuty a územně stabilizovány stávající cyklostezky a cyklotrasy. Turistické trasy a stezky vymezovány samostatně nejsou, jejich zřizování se předpokládá v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v nezastavěném území obce. Jejich realizace nemá specifické prostorové požadavky, jejich vedení se může v čase měnit s ohledem na možnosti prostupnosti krajiny. Proto nejsou v ÚPDo samostatně vymezeny.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní*

*železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Priorita (23) byla zohledněna vymezením ploch pro dopravní infrastrukturu, zejména zastavitelné plochy DSs1. Ta již byla realizována a Změnou č. 6 bude převedena do stavu. Všechny plochy dopravní infrastruktury, významné pro dostupnost území, jsou řešením ÚPDo územně stabilizovány. V rámci těchto ploch, i dalších ploch s rozdílným způsobem využití, je možné realizovat dopravní i technickou infrastrukturu a jejich rekonstrukce. V ÚPDo se nevymezují žádné návrhy rozsáhlých dopravních staveb, které by mohly způsobit fragmentaci krajiny. V nezastavěném území jsou navrhovány pouze plochy pro účelové komunikace, které nemají povahu bariéry a fragmentaci tak nezpůsobují. Naopak tyto účelové komunikace mají za cíl zlepšit prostupnost krajiny jak fyzickou, tak biologickou, neboť se předpokládá jejich doprovod stromovou a keřovou zelení, potažmo travními pásy. Obchvat sídla Třebichovice nebyl ÚPDo vymezen, neboť tomu nevyhovuje geomorfologie terénu a při zachování ekonomické přiměřenosti není v současné době možné tímto způsobem zmírňovat negativní účinky tranzitní dopravy na sídlo. Za tímto účelem byla vymezena a realizována zastavitelná plocha DSs1.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Priorita (24) je plně respektována v rámci koncepce dopravní infrastruktury. Vymezené rozvojové plochy nevyvolají potřebu zásadního přehodnocení systému veřejné hromadné dopravy. Rozsáhlejší plochy jsou v řešení ÚPDo podmíněny realizací místních komunikací, které umožní jejich zpřístupnění. Bez realizace těchto komunikací není využití těchto ploch možné. Naopak menší zastavitelné plochy jsou napojeny na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se zvyšuje jejich efektivita ve smyslu intenzivnějšího využívání stávající infrastruktury.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Priorita (24a) se netýká území obce, neboť zde nebylo zaznamenáno dlouhodobé překračování limitů. Rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezovány vždy s dostatečným odstupem od výrobních ploch, které by svým charakterem mohly představovat výrazné hygienické riziko pro tyto bydlení. Výrobní plochy na území obce nepředstavují s ohledem na svůj charakter podstatné ohrožení svého okolí imisemi (prachovými, hlukovými, světelnými ani dalšími).

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

*V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Priorita (25) je řešena vhodným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v území. ÚPDo respektuje řešení stanovené v rámci komplexních pozemkových úprav obou katastrálních území, které byly na erozní ohrožení půdy zaměřeny. Proti negativním účinkům srážkových vod na zrychlený odnos půdních částic je dále třeba využívat vhodné agrotechnické postupy a opatření, která jsou mimo podrobnost územního plánu. Stavby a opatření proti negativním účinkům srážkových vod pak mohou být v souladu s přípustným využitím ploch v nezastavěném území umístovány kdekoli na území obce, pokud to bude účelné. Rozliv povodní a jejich bezškodný průběh územím je zajištěn vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, které většinou neumožňují umístování staveb v záplavovém území a předcházejí tak vzniku škod. Stávajících staveb se záplavové území dotýká pouze ve velmi malém rozsahu, budování komplexních protipovodňových opatření tak není z hlediska trvale udržitelného rozvoje racionální.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Priorita (26) je plně akceptována. Zastavitelné plochy nejsou vymezovány v záplavovém území. Při vymezení stavových ploch bydlení je záplavové území respektováno, pokud to podmínky v území umožní – samostatně vymezeny jsou tak například plochy zahrad u zastavěných stavebních pozemků, jejichž část spadá do záplavového území.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

*Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.*

*Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Priorita (27) je v rámci možností územního plánu naplněna. Dané řešení uspořádání území zlepšuje stav dopravní infrastruktury a využívá efektivním způsobem sítě technické infrastruktury. Toho je dosaženo zejména důrazem na přiměřenou hustotu zástavby a vhodné

rozmístění rozvojových ploch v blízkosti stávajících sítí, případně uvnitř zastavěného území. Preferováno je oboustranné obestavění komunikací s maximální možností využití všech sítí. Vymezeny jsou dvě rozsáhlejší zastavitelné plochy, které vyžadují zbudování nové dopravní a technické infrastruktury ve větším rozsahu. S ohledem na plochy brownfields je racionální uvažovat o redukci takto vymezených ploch a využití ploch brownfields včetně stávající technické a případně i dopravní infrastruktury.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Priorita (28) je zohledněna, veřejná infrastruktura je posilována. V ÚPDo je navrhováno rozšíření kanalizačního systému (napojení obce Hrdlív) a je vyžadováno připojení všech nových staveb na stávající technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace). Stabilizovány jsou plochy občanského vybavení, které jsou nezbytným předpokladem pro zachování kvality života obyvatel. Předpokládaným rozvojem počtu obyvatel v obci dojde i k posílení nároků na občanské vybavení a tím i ke zlepšení podmínek pro jeho provoz.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Prioritu (29) je nutné řešit v rámci zpracování ZÚR, případně v územních plánech větších sídelních center. V rámci ÚPDo obce nemá uplatnění.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury. ÚPDo stanovuje koncepci nakládání s odpadními vodami i koncepci zásobování pitnou vodou. Koridor technické infrastruktury pro vedení VVN 400 kV, který zrušil rozsudek Krajského soudu, byl z ÚPDo vypuštěn.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití není omezováno.

*(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

Priorita (32) se obce nedotýká, neboť se nejedná o město a nenacházejí se zde v tomto smyslu znevýhodněné lokality.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPDo je v souladu s požadavky PÚR.

### 3.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Dne 19. 12. 2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Podmínky plynoucí ze ZÚR byly do ÚPDo zapracovány Změnou č. 2. Soulad ÚPDo se Zásadami územního rozvoje v původním znění potvrdil Krajský úřad svým stanoviskem.

Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky vyplývající z této aktualizace byly vyhodnoceny předchozí Zprávou o uplatňování a případně zapracovány do ÚPDo Změnou č. 4, která nabyla účinnosti 16. 8. 2017. Soulad ÚPDo se Zásadami územního rozvoje ve znění 1. aktualizace potvrdil Krajský úřad svým stanoviskem.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Tato aktualizace se týká silničního okruhu kolem Prahy v chybějících segmentech sever, koridoru dálnice D3, koridoru pro železniční dopravní stavby tratě č. 221 a koridorů pro zdvojkolejnění, koridoru D204 a rozvoje letiště Praha/Ruzyně. Dále se aktualizace týká koridorů D001, D011, D054, D081 a D204 a D300. Stanovuje se pořadí změn v území ve vazbě na zmíněné koridory. Žádný z těchto záměrů nemá územní průmět ve správním obvodu obce Třebichovice ani v jeho blízkosti, a nemůže tak ovlivnit výsledné řešení ÚPDo.

Jiná územně plánovací dokumentace, která by se týkala správního území obce, nebyla Středočeským krajem vydána.

#### **Vyhodnocení souladu ÚPDo se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace**

Požadavky uplatňované v ZÚR jsou ÚPDo naplňovány, jak je prokázáno v následujícím textu.

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem územního plánování pořizovaným Krajským úřadem příslušného kraje. Jedná se o strategický dokument, který vychází z PÚR. Jeho úkolem je zpřesnit cíle, oblasti a koridory vymezené v PÚR a stanovit konkrétní cíle pro rozvoj území kraje. Pro územní plány jsou ZÚR závazné. ÚPDo přebírá a upřesňuje jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizuje podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

ZÚR obsahují limity využití území krajského významu, které ÚPDo respektují. Limity využití území jsou zakresleny v rámci koordinačního výkresu Úplného znění územního plánu Třebichovice po vydání jeho změny č. 5.

#### Priority územního rozvoje kraje

*Priorita (01): Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Priorita (01) byla zapracována do koncepce rozvoje, formulované ÚPDo. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou formulovány podmínky pro zajištění příznivého životního



prostředí. Důraz je kladen zejména na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uspořádány tak, aby zajistili maximální možnou míru ekologické stability při zachování zemědělského charakteru krajiny. Stabilní hospodářský rozvoj je zajištěn vymezením ploch výroby a občanského vybavení a současně připuštěním hospodářských činností v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Sociální soudržnost obyvatelstva zajišťuje ÚPDo vymezením přiměřeného rozsahu zastavitelných ploch spolu s vymezením ploch veřejné infrastruktury, zejména ploch občanského vybavení a veřejných prostranství. Z hlediska sociální soudržnosti je rovněž podstatné uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a zejména charakter zastavitelných ploch. Ty jsou přizpůsobeny charakteru obce a nezavádají příčinu pro vznik segregovaných lokalit.

*Priorita (02): Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Priorita (02) se ÚPDo nedotýká, neboť PÚR ani ZÚR nestanovují významné záměry, které by zasahovali na území obce. Vymezen byl koridor E10 (PÚR), resp. E01 (ZÚR), který byl do ÚPDo zapracován Změnou č. 2. Změna č. 4 však tento koridor musela z řešení vypustit s ohledem na rozhodnutí Krajského soudu v Praze.

*Priorita (03): Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:*

*II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá;*

*Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.*

Priorita (03) se nedotýká území obce Třebichovice.

*Priorita (04): Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

*Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.*

*Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.*

*Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.*

Priorita (04) má vazbu na blízké město Kladno. ÚPDo se jí nedotýká, pouze stanovuje možnosti využití území jedné z obcí, ležících v zázemí města. Přitom je brán ohled na širší územní vazby, a tedy i na polohu obce v zázemí významného regionálního centra.

*Priorita (05): Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:*

*a) aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;*

- a1) *Silniční okruh kolem Prahy (dále též „SOKP“) v chybějících segmentech sever (D7 – D8 – D10) v úsecích mimo území hl. m. Prahy;*
- b) *dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje;*
- c) *silnice R4 v koridoru Dubenec – Milín – hranice Jihočeského kraje (Strakonice);*
- d) *silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);*
- e) *silnice R7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha – Slaný;*
- f) *silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník;*
- g) *silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;*
- h) *silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38) – hranice Pardubického kraje (Chvaletice);*
- i) *silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav;*
- j) *napojení Kladna na R6 a D5;*
- k) *propojení R4 (Dobříš) – D5 (Bavoryně);*
- l) *zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný - Velvary, Mělník – Mladá Boleslav, Mladá Boleslav – Sukorady;*
- m) *zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín – Uhlířské Janovice – Kácov – Vlašim;*
- n) *zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod;*
- o) *propojení Vlašim (II/125) – Votice (I/3);*
- p) *zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov – Vlašim – Čechtice – hranice Kraje Vysočina;*
- q) *zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;*
- r) *zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav.*

Priorita (05) se v žádném ze svých bodů netýká území obce Třebichovice.

Priorita (06): *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) *upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Priorita (06) je v ÚPDo zohledňována napříč řešením. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na stávající uspořádání území a jeho budoucí fungování je dbáno na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability. K tomu slouží

zejména ÚSES a respektování ploch vymezených v rámci komplexních pozemkových úprav. Pozitivní znaky krajinného rázu jsou zahrnuty do ploch ekologicky stabilní – jedná se zejména o vodní toky, plochy lesní a další plochy zeleně a jinak převážně antropogenní krajiny. Tyto pozitivní znaky jsou zahrnuty i do koncepce uspořádání krajiny a je vyžadováno jejich zachování a v určitém rozsahu i posílení (např. návrh obnovy vodního toku). Cenné urbanistické struktury jsou vymezeny v rámci urbanistické koncepce. Urbanistická struktura sídel je vhodně doplňována zastavitelnými plochami, které arondují půdorys obou sídel a zachovávají si přímou návaznost na centrální části jednotlivých sídel. Srůstání krajiny ani fragmentaci sídel ÚPDo nepřipouští. Cílové charakteristiky krajiny byly do ÚPDo zapracovány, jak je prokázáno níže v textu.

Priorita (07): *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
  - *poznávací a kongresové turistiky,*
  - *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
  - *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
  - *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
  - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
- d) *rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*
- e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) *na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- g) *rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Priorita (07) je v ÚPDo zohledňována především v bodě a), kdy její řešení výrazným způsobem zvyšuje kvalitu obytného prostředí, a to jmenovitě vymezením nových ploch veřejné zeleně i vodních ploch v sídle Saky, ale i vymezením vhodně situovaných zastavitelných ploch

pro bydlení. ÚPDo vymezuje samostatně i plochy zeleně soukromé a vyhrazené, případně plochy zeleně ochranné a izolační, je-li to účelné. Vymezovány jsou i plochy občanského vybavení, které zajišťují zvýšení kvality života v obci. Bod b) pak ÚPDo naplňují zejména vymezení zastavitelných ploch prioritně v zastavěném území obce a výběrem vhodných lokalit pro zastavitelné plochy doplňující stávající zastavěné území. Částečného zlepšení v tomto bodě by mohlo být dosaženo přehodnocením využití ploch brownfields s Třebichovicích, která by do budoucna mohla nahradit některou ze zastavitelných ploch vymezených na úkor nezastavěného území. Bod c) je naplňován vymezení cyklostezek a cyklotras, které jsou však zakresleny jako limity využití území, měly by však být zařazeny do koncepce dopravní infrastruktury. Rozvoj vodní turistiky je v Třebichovicích bezpředmětný, stejně jako rekreace ve vazbě na vodní plochy. Ani pro poznávací a kongresovou turistiku nemají Třebichovice vhodné podmínky. Krátkodobá nekomerční rekreace je zajišťována vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a snahou o zvýšení prostupnosti krajiny. Totéž platí pro uplatněné mimoprodukční funkce krajiny a zemědělství. Výstupy pozemkových úprav byly řešením ÚPDo plně respektovány. Rozvoji ekonomických aktivit s vyšší přidanou hodnotou ÚPDo nebrání, pokud jde o rozsah přiměřený velikosti obce. Takové aktivity mohou být rozvíjeny ve vymezených plochách výroby a skladování a v rámci přípustného využití některých dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

*Priorita (08): Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.*

Priorita (08) se netýká řešeného území, neboť se nejedná o specifickou oblast.

*Priorita (09): Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.*

Priorita (09) je obecně zajišťována akceptováním návrhů a požadavků stanovených v ZÚR.

#### Zásady pro usměrňování územního rozvoje

Území obce spadá dle ZÚR do rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha. Vztahují se na něj formulované zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Pro tuto oblast formulují ZÚR zásady (11), které je nutné zohledňovat v rámci územně plánovací dokumentace obcí. Zásady jsou formulovány v bodech a) až o).

Zásady a) až g) se územně nedotýkají obce Třebichovice.

Zásada h) vyžaduje lokalizovat rozvojové plochy zejména do blízkosti kapacitní hromadné dopravy. Tato podmínka je v obci Třebichovice splněna, ačkoliv se nejedná o preferovanou kolejovou dopravu, ale příměstskou autobusovou dopravu.

Zásada i) je plně v souladu s řešením ÚPDo. Zastavitelné plochy jsou vymežovány v rámci zastavěného území nebo v přímé návaznosti na zastavěné území. Posílení naplnění této priority může přinést přehodnocení budoucího využití plochy výroby na jižním okraji sídla Třebichovice, které by mělo být součástí Změny č. 6.

Zásady j) a k) jsou v plném rozsahu zohledněny v ÚPDo. Rozvoj cestovního ruchu se s ohledem na charakter obce omezuje na měkkou turistiku, podporovanou zejména vymezením cyklistických tras a stezek. Současně jsou vymezeny rozsáhlé plochy zeleně v

krajině, které umožňují její mimoprodukční užívání, dále posilované zvyšováním prostupnosti krajiny novými účelovými komunikacemi.

Zásada l) je zpracována v rámci koncepce uspořádání krajiny ÚPDo, kdy je posilována jak fyzická prostupnost krajiny (účelové komunikace), tak prostupnost biologická (zejména ÚSES a vymezení ekologicky stabilních ploch s rozdílným způsobem využití). ÚPDo k tomu v maximální míře využívá i údolní nivy Knovízského potoka, kterou chrání z hlediska potenciálních budoucích zásahů.

Zásada m) není pro obec Třebichovice relevantní, neboť území obce nesousedí s územím hl. m. Prahy.

Zásada n) je ÚPDo plně akceptována, jak je popsáno výše v textu.

Zásada o) je ÚPDo plně akceptována, jak je popsáno výše v textu.

### **Úkoly pro územní plánování**

Úkoly a) až c) se ÚPDo nedotýkají. ZÚR na území obce vymezují pouze koridor veřejně prospěšné stavby E01, který však byl na základě rozhodnutí Krajského soudu v Praze z řešení vypuštěn. Přeložka silnic na území Třebichovic není účelným řešením zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť. Železnice se na území obce nevyskytuje.

Úkol d) byl platnou ÚPDo naplněn. Vyhodnocení celkové potřeby bylo provedeno v rámci Územního plánu a korigováno v rámci Změny č. 2. Z této korekce vyplynulo, že Územní plán nevymezil dostatečný rozsah zastavitelných ploch pro dosažení cílového počtu obyvatelstva. V rámci zpracování Zprávy o uplatňování byl zhodnoceny rozsah ploch a zhodnocen dopad případné výstavby na plochách v tomto rozsahu na výhledový počet obyvatel. Bylo shledáno, že stanovený rozsah zastavitelných ploch poskytuje optimální možnost rozvoje. Není tedy nutné navrhovat další zábory pro zastavitelné plochy. S ohledem na situaci v území je však žádoucí některé stávající zastavitelné plochy nahradit novými zastavitelnými plochami. Jejich rozsah by však neměl přesáhnout rozsah vypouštěných zastavitelných ploch.

Dopravní kapacita je vzhledem k poloze na silnici II. třídy s přímou návazností na dálniční síť zcela dostatečná, obdobně jako plochy občanského vybavení, u nichž je s ohledem na trvalou udržitelnost potřeba zvýšit intenzitu využívání. Limity využití území byly při vymežování zastavitelných ploch respektovány, stejně jako kulturní krajina, která sídlo obklopuje.

Úkoly e) až g) se nedotýkají území obce Třebichovice.

### **Další požadavky ZÚR s vazbou na řešené území**

V bodech (153) až (155) ZÚR je vyžadováno vymezení cyklistických tras a stezek v souladu s generalem cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje. Tento požadavek je ÚPDo naplňován.

Z hlediska elektroenergetiky (kapitola 4.2.1.1 ZÚR) ÚPDo v souladu s rozhodnutím Krajského soudu v Praze (viz Zpráva o uplatňování a její vyhodnocení) vypustili z řešení koridor vedení 400 kV.

Požadavky z hlediska kanalizace (bod 184) řeší ÚPDo zřízením kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod na území obce. Čistírna odpadních vod je navržena tak, aby mohla odkanalizovat i okolní obce.

ZÚR vymezují na území obce krajinný typ Příměstská oblast. Pro tento krajinný typ stanovuje následující požadavky:

*(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:*

*a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;*

*b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;*

*(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

*a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;*

*b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu.*

Tyto zásady ÚPDo respektovány, aplikovány a dále rozvíjeny. ÚPDo rozdělila krajinu na území obce do ploch s rozdílným způsobem využití, jimž přiřadila podmínky pro jejich využití. V převážné části dochází ke stabilizaci využívání, doplňovány jsou plochy nezbytné pro zvýšení ekologické stability a hodnot krajinného rázu a dále plochy pro zvýšení prostupnosti krajiny. Tím je naplněn požadavek na vytváření kvalitního prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel. Změny využívání nezastavěného území byly činěny výhradně s cílem zvýšení rekreačního potenciálu krajiny a její prostupnost.

Základní zásady péče o krajinu, formulované v bodě (206) ZÚR jsou v ÚPDo naplňovány.

#### **4. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Zastavitelné plochy vymezené stávající ÚPDo je z hlediska rozsahu možno považovat za dostačující. V uplynulém období nebyla využita žádná z vymezených zastavitelných ploch. Zvyšování rozsahu zastavitelných ploch proto z hlediska ustanovení § 55 odst. (4) Stavebního zákona není přípustné.

ÚPDo vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné v celkovém rozsahu 9,69 ha. Z této výměry 9,28 ha leží mimo hranice zastavěného území, 0,41 ha leží v zastavěném území. U rozsáhlejších ploch, tedy zastavitelných ploch BV1 a BV2, je nutné počítat zhruba s 20 % plochy na nezbytná veřejná prostranství (veřejné prostranství, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 5 % veřejných prostranství dle § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Celkem je tak k dispozici zhruba 8,47 ha zastavitelných ploch, z toho 0,41 ha v zastavěném území.

Pro plochy bydlení v rodinných domech je stanoven požadavek na minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>. Lze předpokládat, že některé pozemky budou mít větší rozlohu, jako průměrnou velikost pozemku lze tedy uvažovat 900 m<sup>2</sup>, z čehož vycházel i původní Územní plán. Na vymezených zastavitelných plochách tak lze předpokládat umístění zhruba 94 nových rodinných domů. Dle výše citované vyhlášky 501/2006 Sb. může mít rodinný dům až tři bytové jednotky. Vzhledem ke stávajícím trendům výstavby lze s více bytovými jednotkami v jednom novém rodinném domě počítat v minimu případů. Územní plán rovněž připouští výstavbu tzv. dvojdomů, kde je požadavek na minimální výměru pozemku nižší. Při zohlednění těchto skutečností lze na vymezených zastavitelných plochách uvažovat s umístěním cca 100 bytů.

Průměrná velikost domácnosti byla v roce 2011 dle Českého statistického úřadu v České republice 2,3 obyvatelé s jednoznačným trendem zmenšování domácností. Výstavba 100 bytů tak vytvoří předpoklady pro ubytování cca 230 obyvatel. Nelze však předpokládat, že všichni tito obyvatelé budou nově příchozími. V Třebichovicích byla v roce 2011 průměrná velikost domácnosti 2,68 obyvatel. Část nových bytů tak půjde na vrub zmenšování celkové velikosti domácností a omezování tzv. nechtěného soužití. V datech k roku 2011 se toto týkalo přibližně 70 lidí. Celkový přírůstek obyvatelstva při výstavbě 100 bytů tak lze odhadnout na zhruba 150. Při využití všech zastavitelných ploch, navržených ÚPDo, by tak v obci mohlo žít 739. To zhruba odpovídá stavu po druhé světové válce (784 obyvatel k roku 1950), kdy začalo vylidňování menších (později nestřediskových) obcí. Tato velikost se jeví jako žádoucí z hlediska možného rozvoje veřejné infrastruktury v obci. Zvýšení počtu obyvatel přispěje ke stabilizaci ekonomické základny a zvětšení potenciálního trhu pro místní podnikatele. Zvýší se rovněž ekonomická rentabilita technické infrastruktury.

Obec Třebichovice v posledních letech vykazuje ustálené rozvojové tendence. Pozitivní je jak přirozený přírůstek obyvatelstva v posledních 10 letech (+17), tak saldo migrace (+25). Využití vymezeného rozsahu zastavitelných ploch ve střednědobém horizontu je tak pravděpodobné.

ÚPDo dále vymezuje zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu a občanské vybavení, a dále zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a sídelní zeleň. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána. Pokud Změna č. 6 prokáže potřebu vymezení zastavitelných ploch pro technickou infrastrukturu a občanské vybavení, zastavitelných plochy pro dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a sídelní zeleň ve vazbě na návrhové nebo stabilizované plochy, zahrne je do řešení a v odůvodnění náležitě zdůvodní potřebu jejich vymezení.

## **5. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Změna č. 6 bude pořizována zkráceným postupem podle ustanovení § 55a až § 55c Stavebního zákona.

### **5.1. 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**

#### **Věcné změny ÚPDo**

- [ 1.] Změna č. 6 dílčím způsobem aktualizuje základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot zejména s cílem odstranění nejednoznačných nebo nadbytečných zásad a podpoření jednotlivých rozvoje funkcí v rámci stávajících zastavěných území obou sídel.
- [ 2.] Změna č. 6 doplní urbanistickou koncepci o zásady pro rozhodování v území, které zajistí zachování a rozvoj urbanistických hodnot v území. Současně vypustí z textu informaci o cílovém stavu obyvatel a o regulačním plánu (ten bude případně řešen v samostatné kapitole).

- [ 3.] Změna č. 6 přehodnotí vymezení plochy BV1. Část plochy, jejíž využití dosud nebylo iniciováno, bude z řešení vypuštěna. Na zbytku plochy bude zváženo vypuštění požadavku regulačního plánu.
- [ 4.] Změna č. 6 vyřadí ze zastavitelných ploch parcely na jihovýchodním a východním okraji zastavitelné plochy BV2 s výjimkou parcel, které je možné obsloužit stávající infrastrukturou nebo infrastrukturou společnou s dalšími zastavitelnými plochami.
- [ 5.] Vypuštěné zastavitelné plochy mohou být nahrazeny novými zastavitelnými plochami. Vyhodnoceny pro tento účel budou následující plochy:
- plocha bývalé cihelny na jižním okraji sídla Třebichovice;
  - plocha ZS v zázemí zastavitelné plochy BV5 (rozšíření stávající zastavitelné plochy na využitelnou míru, tj. alespoň v šíři 25 metrů);
  - plocha jižně hřbitova v návaznosti na stávající výstavbu (parc. č. 1173/6 k. ú. Třebichovice), která však případně musí být podmíněna zbudováním místní komunikace v první etapě.
- [ 6.] Změna č. 6 uvede ÚPDo do souladu se skutečným stavem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití na parcelách 336/15 a 387/4 (obojí k. ú. Třebichovice).
- [ 7.] Změna č. 6 vyhodnotí možnost umístění plochy pro specifickou zemědělskou výrobu (chov zvířat včetně zázemí) na parcelách 1256, 1257, 1258, 1259 (vše k. ú. Třebichovice).
- [ 8.] Změna č. 6 prověří vymezení bývalého výrobního areálu v jižní části sídla Třebichovice (parc. 1277, 1278 a 297/2) jako plochy přestavby a jeho budoucí využití. Preferovaným využitím jsou plochy bydlení nebo smíšené obytné se stanovenou minimální velikostí parcel. Bude-li to účelné, zastavitelná plocha může být vymezena v rozsahu přesahujícím plochu brownfields, souhrn nových zastavitelných ploch pro bydlení však nesmí přesáhnout souhrn ploch pro bydlení vypuštěných z řešení. Zábor zemědělského půdního fondu tak nebude navyšován.
- [ 9.] Změna č. 6 vyhodnotí účelnost vymezených ploch DSm. Pokud bude prokázáno, že vymezení plochy pozbylo účelu, vypustí ji z řešení. Současně může Změna č. 6 v případě prokázání potřeby vymežit nové plochy pro místní komunikace nebo upravit jejich stávající vymezení.
- [ 10.] Změna č. 6 zhodnotí změnu záměru připojení kanalizace obce Hrdlív na čistírnu odpadních vod v Třebichovicích a v případě potřeby upraví řešení navržené v ÚPDo.
- [ 11.] Změna č. 6 stanoví nové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž vezme v potaz požadavek zachování kontinuity při rozhodování v území (tj. bude vycházet z původně stanovených podmínek využití). U všech ploch dotčených záplavovým územím bude umožněno umístování protipovodňových opatření.
- [ 12.] Změna č. 6 doplní koncepci veřejné infrastruktury o koncepci veřejných prostranství.
- [ 13.] Změna č. 6 upraví zákres veřejně prospěšné stavby K1, pokud to z řešení vyplyne, a vypustí veřejně prospěšnou stavbu s označením DSs1. Současně bude ve vazbě na upravené řešení přehodnoceno vymezení veřejně prospěšných staveb místních komunikací.
- [ 14.] Změna č. 6 vyhodnotí potřebu požadavku na regulační plán na nově zřizovaných zastavitelných plochách či plochách přestavby.



- [ 15.] Plochy, které Změna č. 6 na základě výše zmíněných pokynů pro zpracování vymezení, budou respektovat limity využití území (mimo jiné ochranné pásmo letiště Václava Havla). Limity využití území mohou navrženou plochu s rozdílným způsobem využití omezovat v rozsahu hlavního, přípustného i podmíněně přípustného využití, případně podmínek prostorového uspořádání, nesmí je však zcela vylučovat.

### **Formální úpravy ÚPDo**

- [ 16.] Změna č. 6 může provést formální úpravy textové a grafické části ÚPDo tak, aby lépe odpovídala aktuální metodice MINIS a platným právním předpisům.
- [ 17.] Změna č. 6 vypustí z řešení podrobnosti, které nenaleží územnímu plánu.
- [ 18.] Změna č. 6 vypustí odhad počtu přípojek z textu ÚPDo.
- [ 19.] Změna č. 6 doplní výčet navrhovaných účelových komunikací.
- [ 20.] Změna č. 6 nahradí obecná konstatování stávajícího stavu zásadami pro rozhodování o změnách v území.
- [ 21.] Změna č. 6 vypustí z textu bod Ochrana půdního fondu, jehož obsah neupřesňuje požadavky na změny v území specifikované v platné legislativě.
- [ 22.] Změna č. 6 odstraní nedostatky v terminologii, použité v rámci ÚPDo.
- [ 23.] Bude-li to opodstatněné a pokud to nebude mít podstatný vliv na změny v území, může Změna č. 6 provést formální úpravy textové i grafické části ÚPDo i v případě, že tyto úpravy nejsou jmenovitě vyžadovány v těchto požadavcích.

## **5.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- [ 24.] Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není vyžadováno. Územní rezervy budou vymezeny, pokud taková potřeba z řešení Změny č. 6 vyplyne. Případné vymezení územních rezerv musí být řádně zdůvodněno.

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

- [ 25.] Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření ani asanací není vyžadováno.
- [ 26.] Veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace budou Změnou č. 6 vymezeny pouze ve zvlášť odůvodněných případech.

#### **5.4. 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**

- [ 27.] Změny č. 6 prověří zastavitelnou plochu BV1, na níž je požadováno vypracování regulačního plánu, a redukuje její rozsah tak, aby regulační plán na této ploše nebyl do budoucna nezbytný.
- [ 28.] Vymezí-li Změna č. 6 náhradou za vypuštěné zastavitelné plochy či jejich části novou zastavitelnou plochu (plochu přestavby v areálu bývalé cihelny, zhodnotí potřebu stanovené požadavky zpracování územní studie nebo regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování v území.

#### **5.5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- [ 29.] Obsah Změny č. 6 a jejího odůvodnění bude v rozsahu měněných částí odpovídat požadavkům přílohy č. 7 Vyhlášky.
- [ 30.] Textová část Změny č. 6 bude zpracována formou doplňků textů stávající ÚPD
- [ 31.] Změna č. 6 uvede názvy jednotlivých kapitol a výkresů, včetně jejich obsahu, do souladu s Vyhláškou.
- [ 32.] Odůvodnění Změny č. 6 bude uspořádáno dle následující struktury:
- [ 33.] Komplexní zdůvodnění přijatého řešení bude svým členěním odpovídat jednotlivým kapitolám textové části návrhu Změny č. 6. V případě potřeby může být doplněno o další kapitoly.
- [ 34.] Grafická část odůvodnění Územního plánu bude obsahovat následující výkresy v daných měřítkách:
  - Koordinační výkres 1: 5 000
  - Koordinační výkres – výřez 1: 2 000
  - Předpokládané zábory půdního fondu (pokud to bude účelné) 1: 5 000
- [ 35.] Grafická část odůvodnění Změny č. 6 může v případě potřeby obsahovat i další výkresy.
- [ 36.] Kompletní dokumentace bude zpracována pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních, pro účely vydání Územního plánu formou opatření obecné povahy budou odevzdána 4 kompletní vyhotovení. Každé tištěné vyhotovení bude doplněno o CD s kompletní dokumentací v PDF.
- [ 37.] Úpravu návrhu Změny č. 6 po veřejném projednání zajistí podle pokynů pořizovatele zpracovatel.
- [ 38.] Po schválení Změny č. 6 bude vypracováno Úplné znění územního plánu po vydání změny č. 6 v následujícím rozsahu:
  - Textová část (bez odůvodnění)

- Grafická část:
  - Výkres základního členění 1: 5 000
  - Hlavní výkres 1: 5 000
  - Koncepce veřejné infrastruktury 1: 5 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000
  - Koordinační výkres 1: 5 000
  - Koordinační výkres – výřez 1: 2 000

[ 39.] Úplné znění územního plánu po vydání změny č. 6 bude odevzdáno ve čtyřech tištěných vyhotoveních a na čtyřech digitálních nosičích (CD) ve formátu PDF a DOCX, resp. SHP.

## 6. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Změna č. 6 dle Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, uvedených v předchozí kapitole, obsahuje požadavky na vyhodnocení následujících věcných změn v řešení ÚPDo:

- redukce zastavitelné plochy BV1;
- redukce zastavitelné plochy BV2;
- přehodnocení vymezení ploch místních komunikací;
- prověření vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na ploše bývalé cihelny na jižním okraji sídla Třebichovice (plocha přestavby) v rozsahu nepřevyšujícím redukované části ploch BV1 a BV2;
- změna vedení veřejně prospěšné stavby kanalizační stoky z Hrdlívi na čistírnu odpadních vod v Třebichovicích;
- doplnění koncepce veřejných prostranství;
- vyhodnocení potřeby stanovení regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách v území.

Na území obce Třebichovice okrajově zasahuje evropsky významná lokalita Třebichovická olšinka. Lokalita zasahuje na jižní okraj obce, mimo zastavěné území. Úpravy stávajícího řešení vyžadované k prověření Změnou č. 6, které mají vliv na uspořádání území, se dějí výhradně na úkor zastavitelných ploch a zastavěného území. Plochy, dotčené evropsky významnou lokalitou, ani jejich blízké okolí nebudou Změnou č. 6 dotčeny. Charakter prováděných změn vylučuje negativní vliv koncepce na životní prostředí. Vzhledem k redukci záboru zemědělského půdního fondu a přestavbě plochy brownfields lze předpokládat naopak pozitivní vliv.

## 7. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Změna č. 6 bude vypracována v jediné variantě.

**8. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyloučí potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Z kapitol 1. až 4. nevyplývá potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci ÚPD<sub>o</sub>.

**9. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj nebyly zjištěny.

**10. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace ZÚR.

Zpráva o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období byla schválena zastupitelstvem obce dne dne .... 2020 rozhodnutím č. ....

.....  
Markéta Jehličková  
starostka obce

.....  
Milan Petriščák  
místostarosta obce