

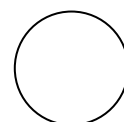


ZMĚNA č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TŘEBICHOVICE

VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ



ZMĚNA č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TŘEBICHOVICE

VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ

Obsah

1	Postup pořízení	1
1.1	Zahájení pořizování	1
1.2	Veřejné projednání	1
1.3	Vyhodnocené veřejného projednání	1
1.4	Opakované veřejné projednání	2
1.5	Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání	2
1.6	Vydání územně plánovací dokumentace a vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny	2
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
3	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	3
3.1	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	3
3.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	9
3.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
3.4	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	9
3.5	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	10
4.1	Vymezení zastavěného území	10
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	10
4.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
4.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	16
4.5	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	18
4.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	19
4.7	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	33

4.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	35
4.9	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	36
4.10	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	36
5	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	36
6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	36
6.1	Zábor zemědělského půdního fondu	38
6.2	Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem Změny č. 6 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch	39
6.3	Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením.....	39
6.4	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.....	39
6.5	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	40
7	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 6 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	41
7.1	Politika územního rozvoje ČR	41
7.2	Zásady územního rozvoje	41
8	Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	47
9	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 6 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	48
10	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 6 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	49
10.1	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů.....	49
10.2	Soulad s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů	55
10.3	Stanoviska uplatněná k částem řešení, jež se po veřejném projednání neměnila	62
11	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby.....	64
12	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	64
13	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	64
14	Námítky a připomínky	64
14.1	Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách – veřejné projednání	64
14.2	Vypořádání uplatněných připomínek – veřejné projednání.....	83
14.3	Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách – opakované veřejné projednání	85
14.4	Vypořádání uplatněných připomínek – opakované veřejné projednání	85

Seznam příloh odůvodnění

Příloha č. 1 – Srovnávací text s vyznačením změn

Seznam zkratk

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

PÚR – politika územního rozvoje ČR v aktuálním znění

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Určený zastupitel – určený člen zastupitelstva

Úplné znění – úplné znění územního plánu Třebichovice po vydání jeho změny č. 6

Územní plán – územní plán Třebichovice ve znění jeho změny č. 5

Zastupitelstvo – zastupitelstvo obce Třebichovice

Změna č. 6 – změna č. 6 územního plánu Třebichovice

ZPF – zemědělský půdní fond

Zpracovatel – zpracovatel změny č. 6 územního plánu Třebichovice

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění

1 Postup pořízení

1.1 Zahájení pořizování

Změna č. 6 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 6) je pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování) schválené dne 9. 11. 2020 usnesením č. 7/6VZ/2020 zastupitelstva obce Třebichovice (dále jen Zastupitelstvo). Požadavek na pořízení Vyhodnocení vlivů Změny č. 6 na udržitelný rozvoj z projednání Zprávy o uplatňování nevyplýnul.

O pořízení Změny č. 6 na základě pokynů obsažených ve schválené Zprávě o uplatňování rozhodlo Zastupitelstvo dne 2. 5. 2022 svým usnesením č. 5/2VZ/2022.

Návrh Změny č. 6 byl vyhotoven a pořizovateli, kterým je na základě výše zmíněného rozhodnutí Zastupitelstva Obecní úřad Třebichovice, k 23. 6. 2023.

1.2 Veřejné projednání

Dne 28. 6. 2023 oznámil pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům veřejné projednání Změny č. 6. Současně doručil Změnu č. 6 veřejnou vyhláškou a zveřejnil její dokumentaci na stránkách obce. Veřejné projednání proběhlo dne 2. 8. 2023 od 15:00 v budově Obecního úřadu Třebichovice. Z veřejného projednání byl pořízen zápis.

1.3 Vyhodnocené veřejného projednání

Ve lhůtě do 7 dnů od veřejného projednání, tj. do 9. 8. 2023 bylo doručeno 6 podání dotčených orgánů, včetně jednoho koordinovaného, 2 podání oprávněných investorů a 4 podání od veřejnosti (z toho jedno ve třech krocích). Po stanovené lhůtě, dne 11. 8. 2023, bylo doručeno stanovisko Magistrátu města Kladno – odboru výstavby – oddělení speciálních stavebních činností – památkové péče.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval Vyhodnocení výsledků veřejného projednání změny č. 6 územního plánu Třebichovice, které obsahuje i Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Dne 9. 11. 2023 zaslal tento dokument spolu s doručenými podáními a žádostí o stanovisko podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona Krajskému úřadu Středočeského kraje. Dne 12. 12. 2023 obdržel pořizovatel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, v němž nadřízený orgán konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 6.

Pořizovatel současně rozeslal *Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek* dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu spolu s výzvou k uplatnění stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek. Na základě výzvy obdržel pořizovatel dne 1. 12. 2023 souhlasné stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu. Ostatní dotčené orgány svá stanoviska neuplatnili a v souladu s ust. § 53 odst. 1 Stavebního zákona se tak má za to, že s návrhem souhlasí.

Pořizovatel konstatoval, že z výsledku veřejného projednání vyplynuly některé podstatné úpravy návrhu Změny č. 6, a vyžádal si stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve smyslu

§ 53 odst. 2 Stavebního zákona. Ty ve svých stanoviscích ze dne 15. 1. 2024 neuplatnily požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

1.4 Opakované veřejné projednání

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace Změny č. 6 podle výsledků veřejného projednání. Dne 26. 1. 2024 oznámil pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům opakované veřejné projednání Změny č. 6. Současně doručil Změnu č. 6 veřejnou vyhláškou a zveřejnil její dokumentaci na stránkách obce. Tištění dokumentace byla uložena na obecním úřadě, v jednom vyhotovení pak byla zaslána na Krajský úřad Středočeského kraje. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 29. 2. 2023 od 16:30 v budově Obecního úřadu Třebichovice. Z opakovaného veřejného projednání byl pořízen zápis.

1.5 Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání

Ve lhůtě do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání, tj. do 7. 3. 2024 bylo doručeno 6 podání dotčených orgánů, včetně jednoho koordinovaného. Námitky ani připomínky nebyly doručeny.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval *Vyhodnocení výsledků veřejného projednání změny č. 6 územního plánu Třebichovice*. Dne 25. 3. 2024 zaslal tento dokument spolu s doručenými podáními a žádostí o stanovisko podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona Krajskému úřadu Středočeského kraje. Dne 18. 4. 2024 obdržel pořizovatel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, v němž nadřízený orgán konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 6.

Pořizovatel konstatoval, že z výsledku opakovaného veřejného projednání nevplynuly podstatné úpravy návrhu Změny č. 6.

1.6 Vydání územně plánovací dokumentace a vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace po opakovaném veřejném projednání a její doplnění ve smyslu § 54 Stavebního zákona a zvláštních právních předpisů. Pro přehlednost doplnil v kapitole 10. informaci o sloučení ploch DS_m a DS_u, neboť u obdobně slučovaných ploch VV_t a VV_n tato informace uvedena byla. Na samotném sloučení obou ploch tato skutečnost nic nemění, sloučení bylo obsaženo v projednávané dokumentaci od počátku jejího pořizování, bylo projednáno a byly k němu uplatňovány připomínky. Upravenou dokumentaci Změny č. 6 předložil pořizovatel spolu s předkládací zprávou zastupitelstvu obce ke schválení na zasedání zastupitelstva dne 13. 5. 2024. Následně bude dokumentace společně s dokumentací Úplného znění územního plánu Třebichovice po vydání jeho změny č. 6 zveřejněna na internetových stránkách obce. V tištěné podobě budou obě dokumentace opatřeny záznamem o účinnosti a předány na Krajský úřad Středočeského kraje, Úřad územního plánování Magistrátu města Kladno a stavební úřad města Kladno. Jeden výtisk bude společně se spisovou složkou uložen na Obecním úřadě Třebichovice. Pořizovatel zajistí registraci údajů o vydání Změny č. 6 do evidence územně plánovací činnosti.

Součástí odůvodnění Změny č. 6 není prokázání souladu územně plánovací dokumentace s jednotným standardem ve smyslu vyhlášky č. 500/2006 Sb. výpisem z elektronického kontrolního nástroje. O pořízení Změny č. 6 rozhodlo zastupitelstvo obce v roce 2020, dle přechodných ustanovení vyhlášky č. 418/2022 Sb. se tak tato povinnost na Změnu č. 6 nevztahuje.

2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 6 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 6) se nedotýká širších vazeb obce. Veškeré návaznosti zůstávají zachovány. Obsahem Změny č. 6 jsou v souladu se Zprávou o uplatňování pouze skutečnosti, které nemají vliv na koordinaci území z hlediska širších vztahů. Na území obce ani v jejím okolí nenastaly změny, které by bylo nutné zohlednit v rámci koordinace širších vztahů územního plánu Třebichovice (dále jen Územní plán).

3 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 6 se zpracovává na základě schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování), schválené zastupitelstvem obce Třebichovice. Ve zprávě o uplatňování byly obsaženy následující pokyny (citace uvedeny kurzivou, vyhodnocení naplnění pokynů normálním fontem):

3.1 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.*

Změnou č. 6 je základní koncepce upravena ve smyslu pokynu.

[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).*

Změnou č. 6 byly doplněny základní urbanistické zásady pro další rozvoj obce, které z původní dokumentace sice věcně vyplývaly, nebyly však jednoznačně formulovány. Ke změně urbanistické koncepce tak fakticky nedochází, pouze je nově jednoznačně formulována formou zásad pro rozhodování o změnách v území.

[3.] *Změna č. 6 přehodnotí vymezení plochy BV1. Pozemky, které nejsou v přímém kontaktu se zastavěným územím a které nemají samostatný vstup, budou z řešení vypuštěny. Na zbytku plochy bude zváženo vypuštění požadavku regulačního plánu.*

Změnou č. 6 byla zastavitelná plocha BV1 (nově Z.1) plošně redukována ve smyslu uvedeného požadavku. Došlo k vypuštění těch částí plochy BV, které nesousedí s veřejným prostranstvím, jehož součástí je pozemní komunikace, nebo které nepřispívají k zarovnání hranice zastavěného území. Vypuštěna tak byla parcela 137/16 a části parcel 137/12 a 137/13. Parcely 137/12 a 137/16 (část zahrnutá do ploch BV) nemají samostatný přístup na stávající pozemní komunikaci. S ohledem na tuto skutečnost a na rozsah původně vymezené zastavitelné plochy byl v území předepsán regulační plán, který fakticky vyžaduje shodu majitelů pozemků a brzdí tak možnost výstavby. Část parcely 137/13 zahrnutá do zastavitelné plochy BV1 byla vypuštěna z řešení, neboť výrazným způsobem vystupuje z obrysu zastavěného území obce a tím přispívá k prodlužování délky hranice zastavěného území. Sídlo se tak využitím této plochy výrazně rozpíná směrem do nezastavěného území, což je nežádoucí, jak vyplývá z nadřazené dokumentace.

Součástí zastavitelné plochy, nově označené Z.1, tak zůstaly parcely 145/7 a 145/8, které budou tvořit zastavěné stavební pozemek, parcela 137/17, která je přístupná z místní komunikace a zarovná stávající hranici zastavěného území, a parcela 145/6, která je prolukou mezi těmito dvěma samostatně obslužitelnými parcelami. Vypuštěním parcely 145/6 by došlo ke vzniku obtížně obhospodařovatelné části nezastavěného území. Proto bylo účelné tento pozemek zahrnout do ploch BV s tím, že přístup k němu je možné zřídit z několika směrů, předně přes parcelu 149/21, s níž je ve společném vlastnictví. Dalšími možnostmi je napojení na nové komunikace zřizované v rámci zastavitelné plochy Z.1. Plocha také může být nadále využívána jako součást zastavěného stavebního pozemku domu č. p. 122 (k tomuto účelu již částečně slouží dnes).

Plošnou redukcí zastavitelné plochy s ohledem na možnosti individuálního přístupu odpadá potřeba pořízení regulačního plánu, který by řešil zejména právě napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a celkovou organizaci zastavitelné plochy. Požadavek na pořízení regulačního plánu tak byl z Územního plánu Změnou č. 6 vypuštěn.

Změna č. 6 tak naplnila požadavky Zprávy o uplatňování.

[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.*

Změnou č. 6 nedošlo k redukcí zastavitelné plochy BV2 (nově Z.2). S ohledem na zadané parametry bylo uvažováno o vypuštění parcel 173 a 184, které v současné době nejsou zpřístupněny komunikací, která by umožňovala jejich obsluhu. Ta musí být zřízena na parcele 804/1 a parcelách navazujících a bude sloužit pro obsluhu ostatních částí zastavitelné plochy Z.2 a pro zastavitelnou plochu Z.4 (původně BV5). Ve Zprávě o uplatňování bylo uvažováno se situací, kdy tuto komunikaci musí vybudovat obec jako vlastníky větší části zastavitelné plochy Z.2. Před veřejným projednáním Změny č. 6 nicméně obec kontaktoval investor, který deklaroval ochotu komunikaci na své náklady vybudovat pro obsluhu plánované výstavby právě na parcele 184. Tím by umožnil zpřístupnění jak obecních pozemků v zastavitelné ploše Z.2, tak i pozemků zastavitelné plochy Z.4. S ohledem na tuto novou skutečnost a projevený zájem investora bylo od redukce zastavitelné plochy Z.2 upuštěno.

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 bývalé cihelny byla vymezena jako plocha přestavby. Novým využití plochy bude bydlení venkovské. Na vymezení této plochy přestavby nemá redukce zastavitelných ploch vliv. Dle ust. § 55 odst. 4 Stavebního zákona je nutno vyhodnotit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. V případě bývalé cihelny se nejedná o novou zastavitelnou plochu nýbrž o plochu přestavby. Přesto, s ohledem na optimalizovanou potřebu zastavěných ploch s ohledem na predikci demografického vývoje, je redukce zastavitelné plochy BV1 (nově Z.1) v tomto ohledu racionálním krokem. Zastavěné území musí být pro rozvoj využíváno přednostně.

Zastavitelná plochy BV5 (nově Z.4) byla rozšířena v souladu s požadavkem Zprávy o uplatňování. K celkovému nárůstu výměry zastavitelných ploch vzhledem k redukci zastavitelné plochy BV1 (Z.1) nedošlo.

Mírně rozšířena byla zastavitelná plocha Z.2 na severozápadním okraji, kde byla hranice zastavitelné plochy vedena bez zjevného nebo deklarovaného důvodu bez vazby na hranici parcel katastru nemovitostí. Změnou č. 6 byla hranice zastavitelné plochy upravena tak, aby bylo ponecháno dostatečně široké veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů. Využita je nicméně celá parcela. Při novém uspořádání tak nevzniká mezi obslužnou komunikací a zastavitelnou plochou neopodstatněný, plošně nevýznamný výsek nezastavěného území.

Nově vymezena byla zastavitelná plocha Z.12 pro bydlení venkovské. Tato plocha byla však na základě výsledků veřejného projednání z řešení vypuštěna.

Nově vymezené plochy bydlení v časovém horizontu „návrh“ ve svém souhrnu (0,94 ha včetně ploch přestavby) nepřesahují rozsah návrhových ploch BV, jejichž využití nebo časový horizont byly změněny (1,26 + 0,52 ha) Změnou č. 6 tak dochází celkově k redukci návrhových ploch bydlení.

[5.] *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), 1622 a 1623 (k. ú. Saky) a případně na dalších plochách v území.*

Na vyjmenovaných a dalších parcelách byl Územní plán Změnou č. 6 uveden do souladu se skutečným stavem. Bylo přitom prověřeno, zda stávající využití nemůže potenciálně představovat riziko vzniku střetů v území a zda je z urbanistického hlediska vhodné. Ve všech případech bylo konstatováno, že stávající využití vyhovuje.

[6.] *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).*

Na vyjmenovaných parcelách byla Změnou č. 6 vymezena plocha změny v krajině, která umožňuje rekreační využití plochy kombinované s extenzivním zemědělstvím. Bylo vyhodnoceno, že vzhledem k poloze se nejedná o území vhodné pro výstavbu. Jedná se nicméně o území vhodné pro chov zvířat se zázemím. Záměrem v daném prostoru je zřízení plochy pro edukativní chov zvířat, pro něž by bylo zřízeno zázemí. Drobné zázemí může s ohledem na podmínky využití nově specifikované plochy vzniknout i pro návštěvníky. To odpovídá i možnostem daným v nezastavěném území § 18 odst. 5 Stavebního zákona. Změna

č. 6 vymezením plochy s rozdílným způsobem využití stanovila charakter, s nímž musí být umístěvané stavby v nezastavěném území v souladu.

[7.] *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.*

Záměr přestavby bývalé cihelny na bydlení byl vyhodnocen a shledán jako optimální. Vymezena byla plocha přestavby P.1. Plocha má ideální přístup k sítím i dopravní infrastruktúře. Jedná se o zastavěné území bez aktuálního využití, které přímo navazuje na stávající bytovou výstavbu. Vymezení plochy přestavby nedošlo s ohledem na redukci zastavitelné plochy BV1 k navýšení rozsahu návrhových ploch bydlení. Celá plocha přestavby P.1 se nachází na nezemědělské půdě.

[8.] *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 vymezit nové plochy pro místní komunikace nebo upravit jejich stávající vymezení. V takovém případě musí plochy pro komunikace vyhovovat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému.*

Na základě pokynu byly přehodnoceny navrhované plochy DS.m.

U navrhované plochy DSm1 bylo konstatováno, že se jedná o stavovou plochu, po níž je vedena stávající komunikace. Změna č. 6 v tomto smyslu upravila Územní plán – plochu označila jako stávající (změnila časový horizont) a v rámci této plochy vymezila komunikaci. Tato komunikace je v nevyhovujícím technickém stavu pro obsluhu ploch pro bydlení. Tato skutečnost bude řešena v navazujících řízeních. V rámci podrobnosti Územního plánu není přípustné řešit konkrétní parametry komunikací, Územní plán pouze stanovuje vhodné podmínky pro zřízení komunikací s odpovídajícími parametry.

U navrhované plochy DSm1 bylo konstatováno, že se jedná o stavovou plochu veřejného prostranství, po níž v současné době není vedena komunikace. Ta je v současnosti vedena paralelně s touto plochou po zastavitelné ploše Z.2. Změnou č. 6 tak došlo ke koncepčnímu návrhu vedení komunikace k.1, pro níž byly stanoveny náležitě požadavky. Tato komunikace bude sloužit pro obsluhu zastavitelných ploch Z.2 a Z.4 a pro prostup do nezastavěného území západně sídla Třebichovice.

U navrhované plochy DSm3 bylo konstatováno, že plošné vymezení prostoru komunikace není účelné. Komunikace bude zřízena v rámci zastavitelné plochy Z.8 (dříve SV1). Místo toho Změna č. 6 vymezila koncepční návrh vedení komunikace, která bude zpřístupňovat pozemky rodinných domů. Současně formulovala základní koncepční požadavky pro danou komunikaci.

Navrhovaná plocha DSm4 pozbyla účelu redukcí zastavitelné plochy BV1.

U navrhované plochy DSm5 bylo konstatováno, že její plošné vymezení je neúčelné. Realizace plochy s ohledem na stísněné podmínky v území a vlastnické poměry nebyla reálná. Proto Změna č. 6 upustila od jejího samostatného vymezení a plochu zahrnula do zastavitelné plochy Z.1. Plocha bude součástí zastavěného stavebního pozemku, který bude zpřístupněn

přímo ze silnice III. třídy. V rámci dříve vymezené plochy DSm5 bude vedena soukromá, zpevněná účelová komunikace, která bude končit nejdále 50 m od stavby rodinného domu (v souladu s požadavky § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Část plochy DSm5, která v současnosti tvoří zastavěný stavební pozemek rodinného domu č. p. 189, byla vymezena jako stavová plocha bydlení.

Plochy DSm a DSu byly sloučeny. Definicí místní komunikace ze zákona je mimo jiné skutečnost, že komunikace patří obci. Územní plán nemá legitimaci zasahovat do vlastnických vztahů v území, pokud to není ve veřejném zájmu (vymezování veřejně prospěšných staveb a opatření). Nelze tedy předepisovat, zda komunikace obsluhující pozemky rodinných domů bude v soukromém nebo veřejném vlastnictví. Rozdělení místních a účelových komunikací na úrovni územního plánu tak lze pokládat za nepřipustné.

[9.] *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. Současně Změna č. 6 zhodnotí koncepci nakládání odpadních vod ve smyslu napojení nových zastavitelných ploch na stávající kanalizační systém.*

Kanalizační stoka (výtláčň řad) propojující obec Hrdlív s čistírnou odpadních vod v Třebichovicích již byla naprojektována. Územní plán převzal stanovenou trasu kanalizace. Při jejím zpracování nebyly shledány žádné rozpory, které by navrženému vedení bránily.

[10.] *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 umístění protipovodňových opatření.*

Změna č. 6 stanovila nové podmínky využití u všech ploch s rozdílným způsobem využití. Možnost zřízení protipovodňových opatření byla stanovena u všech ploch.

[11.] *Změna č. 6 doplní koncepci veřejné infrastruktury o koncepci veřejných prostranství.*

Koncepce veřejných prostranství byla stanovena.

[12.] *Změna č. 6 upraví zakres 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.*

K požadovaným úpravám Změnou č. 6 došlo. Místní a účelové komunikace byly mezi veřejně prospěšnými stavbami ponechány, pokud nebyly Změnou č. 6 z řešení vypuštěny.

[13.] *Změna č. 6 vyhodnotí potřebu požadavku na regulační plán na nově zřizovaných zastavitelných plochách či plochách přestavby.*

S ohledem na redukci zastavitelné plochy BV1 (nově Z.1) bylo od požadavku na zpracování regulačního plánu upuštěno.

[14.] *Plochy, které Změna č. 6 na základě výše zmíněných pokynů pro zpracování vymezí, budou respektovat limity využití území (mimo jiné ochranné pásmo veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně). 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.*

Při vymezování ploch změn byly limity využití území respektovány.

- [15.] *Změna č. 6 zapracuje do ÚPDo požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. a nově vyřeší požadavky na hasební vodu tak, aby nebylo požadováno využívání hydrantů na vodovodní síti pro zásobování pitnou vodou.*

Změna č. 6 mění požadavky na hasební vodu. Požadavky vyhlášky 380/2002 Sb. byly zapracovány do kapitoly 7.

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.*

Od schválení Zprávy o uplatňování došlo k vydání standardu vybraných částí územních plánů, který nahradil metodiku MINIS. Změna č. 6 v rozsahu měněných částí dokumentaci přizpůsobuje tomuto standardu. Vzhledem k tomu, že ke schválení Zprávy o uplatňování došlo před koncem roku 2022, vztahuje se na Změnu č. 6 přechodné ustanovení. Změna č. 6 tak nemusí Územní plán přepracovat do souladu s tímto standardem. To bude řešeno samostatnou změnou Územního plánu.

- [17.] *Změna č. 6 vypustí z řešení podrobností, které nenáleží územnímu plánu.*

Podrobnosti, které nenáleží územnímu plánu, byl z řešení Územního plánu Změnou č. 6 vypuštěny.

- [18.] *Změna č. 6 vypustí odhad počtu přípojek z textu ÚPDo.*

Odhad počtu přípojek byl z textu Územního plánu vypuštěn.

- [19.] *Změna č. 6 doplní výčet navrhovaných účelových komunikací.*

Výčet navrhovaných pozemních komunikací byl doplněn, včetně základních koncepčních požadavků na jejich zřízení.

- [20.] *Změna č. 6 nahradí obecná konstatování stávajícího stavu zásadami pro rozhodování o změnách v území.*

Obecná konstatování byla napříč textem nahrazena 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.*

Bod ochrana půdního fondu byl z textu vypuštěn.

- [22.] *Změna č. 6 odstraní nedostatky v terminologii, použité v rámci ÚPDo.*

Změnou č. 6 byla terminologie Územního plánu uvedena do souladu s platnou legislativou.

- [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.*

Formální (zejména formatizační) úpravy byly v žádoucí míře provedeny.

3.2 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.*

Plochy a koridory územních rezerv nebyly vymezeny.

3.3 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.*

Nové veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace nebyly Změnou č. 6 vymezeny.

- [26.] *Veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace budou Změnou č. 6 vymezeny pouze ve zvlášť odůvodněných případech.*

Nové veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace nebyly Změnou č. 6 vymezeny.

3.4 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.*

Změnou č. 6 byl vypuštěn požadavek na zpracování regulačního plánu pro zastavitelnou plochu BV1 (nyní Z.1)

- [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.*

S ohledem na rozsah a morfologii vymezené plochy přestavby P.1 nevznikla potřeba podmínění rozhodování o změnách v území vypracováním územní studie ani regulačního plánu. Při realizaci plochy nemůže dojít ke znemožnění využití okolního území. Napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je možné realizovat v několika variantách, přičemž žádná z těchto variant nepředstavuje hrozbu pro fungování území jako celku.

3.5 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Uspořádání obsahu Změny č. 6 i jejího odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení odpovídá požadavkům Zprávy o uplatňování.

4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

4.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno k. 20. 3. 2023 nad aktuální katastrální mapou, kterou obecní úřad získal od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Do zastavěného území byl přidán jeden nově zastavěný stavební pozemek na západním okraji sídla Třebichovice. Územní plán zde vymezil zastavitelnou plochu v rozsahu dvou parcel, z nichž jedna je již zastavěná. Druhá parcela tvoří stavební proluku, která se obdobně jako zastavěné stavební pozemky dle § 58 Stavebního zákona do zastavěného území zahrnuje.

Druhá plocha, zahrnutá do zastavěného území, leží na východním okraji sídla Třebichovice. Územní plán ji označil jako nezastavěnou přesto, že se jedná o pozemkové parcely pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami domu č. p. 132. Pozemky jsou souvislým celkem i z pohledu vlastnického. Z hlediska § 58 Stavebního zákona odst. 2 písm. a) Stavebního zákona se tak jedná o součást zastavěného území.

4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V souladu s požadavky Zprávy o uplatňování byla základní koncepce rozvoje území nově formulována. Samotná koncepce zůstává zachována, mění se pouze její formulace, případně jsou přidány některé zásady, které v rámci původní koncepce nebyly jasně určeny, které jsou však nezbytné pro zdravý rozvoj obce a zachování jejího charakteru.

Doplněny byly body základní koncepce pro rozvoj nezastavěného území, kde je podporována biologická diverzita a ochrana životního prostředí a jeho jednotlivých složek. Nezastavěné území nebylo v původně formulované základní koncepci zmíněno, proto jej bylo třeba doplnit.

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

V souladu s požadavky Zprávy o uplatňování Změna č. 6 doplnila urbanistickou koncepci o zásady pro rozhodování v území, které zajistí zachování a rozvoj urbanistických hodnot v území. Formulovány jsou tak jednoznačné zásady pro další rozvoj. Ty nahradili údaje o cílových počtech obyvatel a informaci o regulačním plánu, která má být součástí jiné kapitoly. požadavek na pořízení regulačního plánu byl navíc po redukci zastavitelné plochy vypuštěn.

Nově stanoveny jsou obecné požadavky, které je potřeba zohledňovat při rozhodování o změnách v území tak, aby byl na území obce zajištěn udržitelný rozvoj. Důraz je kladen na polyfunkčnost ploch, která je pro venkovský prostor typická (jednotlivé funkce nejsou ve vzájemně izolovaných pozicích, ale naopak se prolínají). Dominantní úlohu v utváření sídla hraje bydlení, které tvoří základnu pro fungování obce. Podpořeno je pak veřejnou infrastrukturou a rekreací, pro něž jsou rovněž stanoveny základní zásady. Výrobní plochy jsou

rovněž samostatně vymezeny, uplatňován je požadavek, aby neměly negativní vliv na obytné prostředí a nevznikaly tak potenciální střety obou funkcí v území.

Občanské vybavení hraje zásadní roli při zajištění kvality obytného prostředí. Jeho zřizování posiluje vazbu obyvatel na sídlo a eliminuje potřebu denní migrace obyvatel. Proto žádoucí jeho rozvoj. Soustředit by se mělo do většího ze sídel, aby bylo dostupné co nejširšímu okruhu obyvatel obce a současně aby mohlo být využíváno i lidmi projíždějícími obcí po silnici II. třídy, čímž se rozšiřuje okruh potenciálních zákazníků a zvyšuje udržitelnost takového zařízení.

V rámci urbanistické koncepce je řešena i rekreace. její řešení vychází ze stávajícího stavu a v základních rysech je stabilizuje. Stabilizovány jsou i plochy výroby. Bylo konstatováno, že tyto plochy v současné podobě nepředstavují závažnější zdroj střetů v území a současně mají dostatečný potenciál pro vnitřní rozvoj bez nutnosti územního rozpínání.

Formulovaná koncepce rovněž omezuje možnost umístování staveb v nezastavěném území podle ustanovení Stavebního zákona (§ 18 odst. 5) Opět tak předchází nežádoucí urbanizaci zastavěného území a omezuje ji na nezbytně nutné minimum.

Definovány jsou hlavní urbanistické hodnoty v sídlech. Ty musí být při rozhodování o změnách v území respektovány. Byť by tak konkrétní záměr odpovídal stanoveným podmínkám využití dané plochy, pokud by významně ohrozil nebo omezil definované hodnoty, nemůže být v dané podobě realizován. Určen je i převažující charakter výstavby rodinných domů. Ten je považován za hodnotu v území, která by měla být dále rozvíjena.

V rámci Změny č. 6 dochází ke změnám ve vymezení a označení zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou nově označovány písmenem „Z“ s pořadovým číslem zastavitelné plochy uvedeným za tečkou. Obdobně jsou značeny i plochy změn v krajině (ozn. písmenem „K“) a plochy přestavby (ozn. písmenem „P“).

Zastavitelná plocha Z.1 (původně BV1) byla podstatným způsobem zmenšena – vypuštěno bylo 1,26 ha ploch původně určených pro bydlení venkovské, naopak část dříve vymezené plochy DSm byla do ploch bydlení zahrnuta. Výsledná velikost zastavitelné plochy tak činí 1 ha. Jedná se o plochu vymezenou před 15 lety. Podmínkou jejího využití bylo zpracování regulačního plánu. Ten však do současnosti nebyl zpracován. Zastavitelná plocha sestávala z 8 pozemků s celkem 13 vlastníky (stav k červnu 2023). Vzhledem ke své rozloze a umístění v rámci obce plocha vyžadovala vybudování rozsáhlého komunikačního systému, na jehož realizaci by se museli podílet všichni vlastníci. Tuto možnost za 15 let od doby vydání Územního plánu nevyužili, regulační plán dosud nebyl iniciován ani zpracován. Je tak účelné zastavitelnou plochu redukovat na rozsah, který bude realizovatelný s ohledem na přístup k jednotlivým pozemkům. Pozemky nebo jejich části, které nemají přímý přístup na stávající místní komunikace, byly ze zastavitelné plochy s jednou výjimkou vypuštěny. Pro zastavění jsou tak nadále určeny pouze pozemky (resp. budoucí zastavěné stavební pozemky) s přímým přístupem na stávající komunikace, na nichž může být realizována výstavba i bez potřeby pořízení regulačního plánu. Na pozemcích vypuštěných ze zastavitelné plochy bude zachována stávající funkce, tedy pole. Součástí zastavitelné plochy, nově označené Z.1, tak zůstaly parcely 145/7 a 145/8, které budou tvořit zastavěné stavební pozemek, parcela 137/17, která je přístupná z místní komunikace a zarovnává stávající hranici zastavěného území, a parcela 145/6, která je prolukou mezi těmito dvěma samostatně obslužitelnými parcelami. Vypuštěním parcely 145/6 by došlo ke vzniku obtížně obhospodařovatelné části nezastavěného území. Proto bylo účelné tento pozemek zahrnout do ploch BV s tím, že přístup

k němu je možné zřídit z několika směrů, předně přes parcelu 149/21, s níž je ve společném vlastnictví. Dalšími možnostmi je napojení na nové komunikace zřizované v rámci zastavitelné plochy Z.1. Plocha také může být nadále využívána jako součást zastavěného stavebního pozemku domu č. p. 122 (k tomuto účelu již částečně slouží dnes).

Zastavitelná plocha Z.2 (původně BV2) byla vyhodnocena z hlediska účelnosti její redukce. Část zastavitelné plochy je ve vlastnictví obce a slouží jako strategická rezerva pro rozvoj bydlení a aktivní tvorbu bytové politiky na úrovni obce. O využití části ploch v severovýchodním cípu, které jsou obslužitelné z levobřežní místní komunikace vedené v souběhu s Vinařickým potokem, je dlouhodobě zájem. Dopravní obslužení těchto pozemků si vyžádá zkvalitnění komunikace v délce asi 80 m. Jihozápadní cíp plochy se nicméně jevil jako obtížně dopravně obslužitelný. Jedinou cestou je zbudování asi 250 m dlouhé komunikace, která by obsloužila o obecní pozemky zastavitelné plochy Z.2 a zastavitelnou plochu Z.4. V rámci příprav Změny č. 6 obec kontaktoval investor, který měl zájem tuto komunikaci na své náklady zřídit a danou plochu zainvestovat. S ohledem na tyto nové skutečnosti byla plocha v řešení ponechána v plném rozsahu. Došlo dokonce k jejímu nepatrnému zvětšení v místech, ke Územní plán ponechával drobnou enklávu nezastavěného území mezi přístupovou komunikací a samotnou zastavitelnou plochou.

Zastavitelná plocha BV3 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Plocha sestávala ze dvou stavebních parcel, z nichž jedna již byla zastavěna a druhá v současnosti tvoří stavební proluku. Ta byla v souladu s ust. § 58 Stavebního zákona převedena do zastavěného území.

Zastavitelná plocha BV4 byla v souladu s aktuálním standardem přejmenována na zastavitelnou plochu Z.3. Z hlediska plošného vymezení zůstává beze změny.

Zastavitelná plocha BV5 v souladu s aktuálním standardem přejmenována na zastavitelnou plochu Z.4. Plocha byla mírně rozšířena tak, aby šíře zastavitelné plochy byla v celém průběhu konstantní a umožňovala umístování staveb pro bydlení. Šíře byla sjednocena na cca 25 m.

Zastavitelná plocha BV6 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Jedná se o zahradu domu č. p. 61 v Třebichovicích. Zahrady rodinných domů jsou napříč Územním plánem vymezovány jako stavové plochy pro bydlení. Není účelné tuto plochu vést jako samostatnou zastavitelnou plochu. Její oddělení od stávající nemovitosti nelze očekávat, tím méně vynucovat. Proto byla plocha zahrnuta do stavu ploch pro venkovské bydlení.

Zastavitelná plocha BV7 byla v souladu s aktuálním standardem přejmenována na zastavitelnou plochu Z.5. Z hlediska plošného vymezení zůstává beze změny.

Zastavitelná plocha BV8 byla v souladu s aktuálním standardem přejmenována na zastavitelnou plochu Z.6. Z hlediska plošného vymezení zůstává beze změny.

Zastavitelná plocha BV9 byla v souladu s aktuálním standardem přejmenována na zastavitelnou plochu Z.7. Z hlediska plošného vymezení zůstává beze změny.

Zastavitelná plocha SV1 byla v souladu s aktuálním standardem přejmenována na zastavitelnou plochu Z.8. Plocha zůstává vymezena v rámci původně stanovených hranic. Územní plán nicméně rozdělil plochu na dvě části vymezení zastavitelné plochy DSm3. S ohledem na větší variabilitu a zajištění ideálního řešení v rámci navazujících řízení Změna č. 6 navrhla komunikaci jako koncepční linii, při jejíž realizaci musí být splněny stanovené

koncepční požadavky. Vymezení plochy DSm3 bylo zrušeno a obě zastavitelné plochy byly sloučeny do jedné, označené Z.8 s výměrou 1,79 ha.

Nově vymezeny byly dvě plochy bydlení venkovského s časovým horizontem návrh. Jednalo se o zastavitelnou plochu Z.12 a plochu přestavby P.1. Zastavitelná plocha Z.12 však byla na základě výsledků veřejného projednání z řešení vypuštěna.

Plocha přestavby P.1 je situována na ploše bývalé cihelny. Její stavby s výjimkou komína byly v minulých letech odstraněny. Jednalo se o dlouhodobě nevyužívané, chátrající objekty. Plocha přímo navazuje na zastavěné území a je situována v protažení stávající zástavby rodinných domů podél silnice II/118. Z hlediska revitalizace dané plochy je ideálním využitím právě bydlení, které bezkonfliktně naváže na stávající rodinné domy. Současně tak bude vymezena plocha pro výstavbu rodinných domů, po nichž je v obci největší poptávka, a to aniž by tento rozvoj byl činěn na úkor nezastavěného území.

Zastavitelná plocha OV1 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Jedná se o stávající objekt ve vlastnictví obce. V současné době je tento objekt nevyužívaný, nicméně jeho využití nic nebrání. Nejedná se o plochu, kde by byla plánována nová výstavba, jde pouze o změnu užívání stavby.

Plocha DSs1 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Došlo k realizaci záměru na rozšíření silnice, resp. odstranění stavby, která bránila v rozhledu v centru sídla Třebichovice.

Plocha DSm1 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Jedná se o plochu, po níž je vedena stávající komunikace. Požadavek na vedení komunikace byl vyjádřen koncepčně, plocha sama o sobě plní stanovený účel. Není tedy důvod pro stanovení časového horizontu „návrh“.

Plocha DSm2 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Upraveno bylo i její využití. Jedná se o relativně širokou plochu veřejného prostranství, po níž má být vedena komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch Z.2 a Z.4. Požadavek na zřízení této komunikace byl vyjádřen v rámci koncepce dopravní infrastruktury. Plocha, původně vymezená jako DSm2, je ve vlastnictví obce a má charakter veřejného prostranství. Vedení komunikací je jednou z důležitých funkcí veřejného prostranství. Není tedy třeba měnit způsob využití dané plochy z veřejného prostranství na plochu místních a účelových komunikací, a to zejména v případě, kdy plocha s ohledem na své dimenze bude sloužit i jiným účelům než komunikačním.

Plocha DSm3 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena do ploch smíšených obytných venkovských v časovém horizontu návrh. Důvody pro tuto úpravu byly popsány v zastavitelné plochy SV1, resp. Z.8.

Plocha DSm4 byla z řešení vypuštěna s ohledem na redukci zastavitelné plochy BV1.

Plocha DSm5 byla z řešení vypuštěna, respektive částečně byla zahrnuta do návrhových ploch bydlení zastavitelné plochy Z.1, částečně do stavových ploch bydlení venkovského jako součást zastavěného stavebního pozemku rodinného domu č. p. 189. Změna vymezení zastavitelné plochy Z.1 je popsána dříve v textu.

Plocha DSu1 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. V současné době je ve vymezené ploše využívána pěší komunikace. Ta z větší části jde po katastrálně vymezené ploše ostatní komunikace, částečně jde po neplodné půdě. Lze ji nicméně považovat za plochu využívanou jako místní a účelové

komunikace. Samotná komunikace je nicméně nevyhovující, nemá parametry ani pěšího prostupu. Změna č. 6 zde tak koncepčně vymezuje návrh komunikace. Ta by měla být oficiálně zřízena, a to jako komunikace pro nemotorizovaný provoz (pk.2).

Plocha DSu2 byla z řešení vypuštěna, resp. byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Jedná se o plochu, která je vymezena pro ostatní komunikaci. Ta dosud zřízena nebyla, využití plochy pro daný účel však nic nebrání. Vymezení v návrhovém časovém horizontu není nezbytné. Navržena byla komunikace pk.7, která po této ploše propojí sídla Třebichovice a Saky paralelně se stávající silnicí III. třídy.

Plocha DSu3 byla z řešení vypuštěna z obdobných důvodů, jako plocha DSu2. Navržena je na ní komunikace pk.8. Pro propojení komunikací pk.7 a pk.8 byla na jejich západním okraji vymezena plocha změny v krajině K.9, která mění využití stávajícího pole na plochu pro místní a účelové komunikace (DS.m).

Plocha DSu4 byla z řešení vypuštěna z obdobných důvodů, jako plochy DSu2 a DSu3. Po ploše je vedena stávající účelová komunikace, která je Změnou č. 6 ve své trase stabilizována.

Plocha DSu5 byla převedena z časového horizontu návrh do časového horizontu stav. Označení plochy tak bylo z řešení vypuštěno. Plocha je dle katastru nemovitostí ostatní komunikací.

Plocha DSu6 byla z řešení vypuštěna z obdobných důvodů, jako plochy DSu2 až DSu5. Na ploše je navržena komunikace, která zajišťuje zpřístupnění pozemků v katastru Saky a prostupnost krajiny směrem na obec Jemníky.

Plocha DSu7 byla z části zahrnuta do ploch v časovém horizontu stav (v rozsahu ostatních ploch ve smyslu katastru nemovitostí), částečně zachována jako návrhová plocha (plocha změny v krajině). Plocha v rozsahu časového horizontu návrh byla nově označena K.10 namísto původního označení DSu7. Nové označení odpovídá aktuálnímu standardu vybraných částí územního plánu. Na ploše je navržena nová komunikace (pk.3), která propojí skrz krajinu samotné sídlo Třebichovice s lokalitou u nádraží.

Plocha DSu8 byla přejmenována na plochu změny v krajině s označením K.1. V souladu s celkovým pojetím Změny č. 6 dochází rovněž ke změně názvu plochy s rozdílným způsobem využití.

Doplněna byla plocha změny v krajině s označením K.7. Ta byla vymezena pro zřízení místní a účelové komunikace, respektive její rozšíření v blízkosti zastavitelné plochy Z.2. Předpokládá se zde zřízení obratiště na komunikaci, která bude část zastavitelné plochy Z.2 a zastavitelnou plochu Z.3 obsluhovat.

Doplněna byla plocha změny v krajině K.9 na níž by měla být zřízena část komunikace mezi Třebichovicemi a Saky. Ta nahrazuje část, která původně šla přes lokalitu Obůrka. Tento prostup není vhodný, jedná se o areál, kde by do budoucna měl probíhat chov zvířat. Obůrka tak bude převážně oplocená. Komunikaci je tak vhodné vést podél této lokality po stávajícím poli.

Zastavitelná plocha TOk1 se ve smyslu nového standardu vybraných částí územních plánů přejmenovává na zastavitelnou plochu Z.9. Ostatní parametry zůstávají nezměněny.

Zastavitelné plochy ZV1, ZV2, ZV3 a ZV4 byly z řešení vypuštěny, neboť ve všech případech na dané ploše již v současné době veřejná zeleň je. V některých případech je stav

veřejné zeleně nevyhovující jejímu účelu, nicméně v podrobnosti Územního plánu nelze řešit kvalitu vegetačních úprav. U plochy ZV2 bylo změněno využití ze zeleně veřejné na veřejné prostranství. Součástí veřejného prostranství má být místní komunikace s přístupy na jednotlivé parcely na zastavitelné ploše Z.4, které by v původním řešení vedly přes plochu veřejné zeleně. V podmínkách využití ploch ZV jsou komunikace upozaďovány. Plocha veřejných prostranství umožňuje jak zřizování komunikací, tak zřizování veřejné zeleně. Sloučení obou ploch (DSm2 a ZV2) do jedné plochy PV je vhodné i z hlediska čitelnosti Územního plánu, který se vydává v měřítku 1 : 5 000. Dvě paralelní plochy relativně malé šíře tak nebyly ideálně čitelné. Plocha je nově vymezena jako stavová, neboť je ve vlastnictví obce a jako veřejné prostranství slouží již v současnosti, byť stávající komunikace je vedena převážně mimo tuto plochu.

Zastavitelná plocha ZV5 se ve smyslu nového standardu vybraných částí územních plánů přejmenovává na zastavitelnou plochu Z.10.

Zastavitelné plochy ZS1, ZS2, ZS3 a ZS4 se z řešení vypouštějí. V případě ploch ZS1 a ZS2 lze konstatovat, že plocha je již využíván pro zeleň, která svým charakterem odpovídá stanovenému určení. V případě plochy ZS3 dochází k vypuštění návrhu, neboť se v daném místě nejeví účelným. Ponechání stávající zeleně nezastavěného území je umožněna migrace živočichů, plocha funguje jako vhodný interakční prvek. Žádný záměr na využití plochy pro zeleň soukromou přitom v době od vydání Územního plánu nebyl deklarován. V případě plochy ZS4 došlo k vypuštění s ohledem na redukci rozsahu zastavitelné plochy Z.1 (původně BV1). Zastavitelná plocha pro zahradu přestala po vypuštění plochy být účelná, přispívala by pouze k nežádoucímu prodloužení celkové délky hranice zastavěného území.

Plocha VVn1 se ve smyslu nového standardu vybraných částí územních plánů přejmenovává na zastavitelnou plochu Z.11, plochy VVn2, VVt1 a VVt2 se přejmenovávají na plochy změn v krajině K.2, K.3 a K.4. Z obdobného důvodu se mění i název plochy s rozdílným způsobem využití na WT – plochy vodní a vodních toků.

Plochy NSop1, NSop2 a NSop5 byly z řešení vypuštěny. Plocha NSop1 ani NSop2 nemá oporu v katastru nemovitostí. Plocha NSop2 je ornou půdou, na níž je nicméně z převážné části vzrostlá zeleň. Bylo proto Změnou č. 6 vymezena jako stavová. Plocha NSop1 je naproti tomu vymezena v minimálním rozsahu a bez zjevného důvodu. Návrh byl proto z řešení vypuštěn a plocha byla stabilizována ve svém stávajícím využití, tedy jako orná půda (NZ.o). Plocha NSop5 je v současné době již využívána pro stanovený účel, byla tak převedena z časového horizontu návrh do horizontu stav.

Plochy změn v krajině NSop3 a NSop4 se ve smyslu nového standardu vybraných částí územních plánů přejmenovávají na plochy změn v krajině K.5 a K.6.

Nově byla vymezena plocha změn v krajině K.8, která bude sloužit nepobytové rekreaci a extenzivnímu zemědělství. Jedná se o plochu, na níž je záměr chovu především hospodářských zvířat. Bude se jednat o oboru, která bude sloužit pro rekreační a edukační účely na způsob minizoo. Vzhledem k tomu, že zde nebudou umístovány trvalé stavby s výjimkou staveb pro zemědělství (chov zvířat) a drobného rekreačního zázemí bez pobytových místností a hygienických zařízení, nejedná se o zastavitelnou plochu, která by způsobovala zábor zemědělského půdního fondu. Ten bude nadále využíván pro zemědělskou produkci, byť extenzivní.

Podkapitoly 3.2 Rekreace a 3.3 Výroba byly z řešení vypuštěny. Jejich obsah byl částečně zahrnut do urbanistické koncepce, částečně vypuštěn, neboť neobsahoval údaje,

kteře by sloužily pro rozhodování o změnách v krajině. Jednalo se o popisné texty zdůvodňující obsažené řešení.

4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.4.1 Veřejná infrastruktura - občanské vybavení ve veřejném zájmu

Pevní odstavec se formulačně upravuje tak, aby byl jednoznačný a věcně správný. Skutečnost stabilizace ploch občanského vybavení není účelné konstatovat, vyplývá z vymezení ploch v grafické části Územního plánu. Naopak je účelné zakotvit maximální možnou ochranu stávajících prvků občanského vybavení tak, aby dalším rozvojem nemohlo dojít k jejich poškození a následnému zániku. Fungování zařízení občanského vybavení je jednoznačně ve veřejném zájmu.

Skutečnosti konstatované ve druhém odstavci vyplývají z podmínek využití dotčených ploch, jejich konstatování v rámci koncepce není účelné. Ve třetím odstavci je pak konstatováno vymezení zastavitelné plochy, která je již považována za realizovanou. Na dané ploše je umístěna stavba, její využití pro občanské vybavení nic nebrání.

4.4.2 Veřejná infrastruktura – technické vybavení

Zásobování vodou

Z názvu podkapitoly bylo vypištěno slovo „pitnou“, neboť koncepce se vztahuje obecně na zásobování vodou. Koncepce byla nově formulována tak, aby odpovídala optimální situaci a zohlednila i kapacitní a technické nedostatky stávajících sítí. Ty by neměly bránit individuální výstavbě. Při rozsáhlejší developerské výstavbě by naopak mělo docházet k investicím do zkvalitňování sítí. Nároky však musí být vždy úměrné rozsahu výstavby, aby přehnanými nároky nedošlo k zastavení rozvoje obce.

Požadavek napojení na vodovod byl zmírněn, neboť kapacita a technické parametry vodovodu nejsou v Třebichovicích odpovídající. Pevný požadavek byl stanoven na rozsáhlejších plochách, které by měly přispět k rozvoji technické infrastruktury. Aby bylo investiční záměr snazší uvést do reality, byla však ponechána výjimka, která umožní prodejem části méně zainvestovaných pozemků získat kapitál na realizaci ostatní výstavby s již plnou infrastrukturou. Dříve realizované stavby s individuálním zásobováním se pak mohou na síť připojit dodatečně.

Odkanalizování splaškových a dešťových vod

Koncepce odkanalizování byla nově formulována, přičemž však byl ponechán důraz na odkanalizování splaškovou kanalizací. Obdobně jako u zásobování vodou byl i požadavek napojení ploch na kanalizaci zmírněn, neboť kapacita čistírny odpadních vod v Třebichovicích nemusí být do budoucna zcela vyhovující. Pevný požadavek byl stanoven na rozsáhlejších plochách, které by měly přispět k rozvoji technické infrastruktury. Aby bylo investiční záměr snazší uvést do reality, byla však ponechána výjimka, která umožní prodejem části méně zainvestovaných pozemků získat kapitál na realizaci ostatní výstavby s již plnou infrastrukturou. Dříve realizované stavby s individuálním odkanalizováním se pak mohou na síť připojit dodatečně.

Zásobování plynem

Stávající text byl nahrazen novým, koncepčním textem. Původní text nedával dostatečnou oporu pro rozhodování o změnách v území a obsahoval podrobnosti nad rámec podrobnosti Územního plánu.

Zásobování elektrickou energií

První odstavec koncepce byl přeformulován obecněji. Z hlediska celkového uspořádání území není určující, zda budou plochy zásobovány ze stávajících nebo nových trafostanic, jedná se o technické řešení, které je možné řešit v navazující dokumentaci.

Spoje

Koncepce v oblasti spojů se nemění.

Odpadové hospodářství

Koncepce v oblasti odpadového hospodářství se nemění, dochází pouze k drobným formulačním úpravám (upřesněním) bez věcného dopadu na rozhodování o změnách v území.

4.4.3 Veřejná infrastruktura - doprava

Stávající koncepce dopravní infrastruktury byla přeformulována tak, aby lépe odpovídala potřebám rozhodování o změnách v území. Specifikováno bylo, že stávající silnice budou zachovány, neboť splňují svůj účel, a kromě tranzitní dopravy zajišťují i obsluhu jednotlivých nemovitostí v rámci zastavěných území obou sídel. Přípuštěny jsou úpravy těchto tras.

V rámci koncepce je specifikováno, jak při rozhodování o změnách v území nakládat s prvky koncepce dopravní infrastruktury. Ve výkresech jsou vyznačeny linie komunikací, které však nepředstavují konkrétní trasu komunikace, ale vyjadřují směr propojení a přibližné umístění požadované komunikace. Vyznačovány jsou takto pouze nejvýznamnější komunikace, které jsou podstatné pro celkové uspořádání území obce. Následně jsou v textu definovány jednotlivé návrhové komunikace, jejichž zřízení Územní plán navrhuje. Ty nahradili dříve vymezené plochy dopravní infrastruktury, pokud to bylo účelné. komunikace je možné vést po samostatně vymezených plochách dopravní infrastruktury, ale i v rámci přípustného využití ostatních ploch. pro jednotlivé komunikace byly stanoveny základní zásady.

4.4.4 Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství

Koncepce byla v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování doplněna.

Veřejná prostranství představují z hlediska uspořádání území obce velice významný prvek. Jedná se v podstatě o základní kostru sídel, kolem níž následně vyrůstá zástavba a ostatní funkce. Veřejná prostranství mají funkci komunikační, shromažďovací, rekreační, ekologickou, vodohospodářskou, civilizační (ukládání sítí) a další. Proto Územní plán důsledně vyžaduje zachování stávajících veřejných prostranství. Jedná se jak o centrální prostranství s především rekreační, okrasnou a shromažďovací funkcí, tak o uliční prostory s funkcí především komunikační. V obou sídlech jsou významná veřejná prostranství představována zejména návsemi. Tyto plochy jsou historicky ustálené a jejich zachování do budoucna je veřejným zájmem. Tvoří centrální uzel, kde se setkávají lidé a koncentrují důležitá zařízení a události.

Veřejná prostranství v obci lze rozdělit na plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně. U ploch veřejné zeleně převládá okrasná a vodohospodářská funkce (vsakování), na plochách veřejných prostranství je možná větší míra zpevnění povrchu a využití pro další funkce, jako například dopravní či shromažďovací. Územní plán tak veřejná prostranství rozdělil na tyto dva typy ploch, aby byla veřejná zeleň ochráněna před případným využitím způsobu, které by významným způsobem omezily její estetické a vodohospodářské hodnoty.

Nová veřejná prostranství budou vymezována zejména v rámci přípustného využití ostatních ploch. Tento přístup byl zvolen u všech zastavitelných ploch pro bydlení, neboť v rámci Územního plánu není vhodné předurčovat jejich konkrétní prostorové řešení vymezení plochy veřejných prostranství. Proto Územní plán v rámci koncepce dopravní infrastruktury stanovil podmínky pro vymezení místních komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů na těchto zastavitelných plochách. Tyto komunikace budou součástí veřejných prostranství, jejichž minimální parametry jsou rovněž definovány. Tak je efektivně a pružně zajištěno vymezení veřejných prostranství, která jsou nezbytným předpokladem pro dobré fungování rozsáhlejších zastavitelných ploch pro bydlení. Současně Územní plán stanovuje i požadavek na vyznačení dalších veřejných prostranství, přičemž respektuje požadavky prováděcích právních předpisů Stavebního zákona a částečně je zpřísňuje. Vzhledem k venkovskému charakteru je uplatněn požadavek na 5 % podíl veřejných prostranství pro zastavitelné plochy nad 1 ha. Pro plochu s výměrou 2 ha je tak uplatňován požadavek na vymezení 1 000 m², což odpovídá vyhlášce. Současně však pro pozemek s výměrou 1 ha vyžaduje Územní plán alespoň 500 m² veřejných prostranství, což už je požadavek nad rámec obecné vyhlášky vyplývající z rozvolněného charakteru venkovské zástavby obce.

4.5 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

Koncepce uspořádání krajiny byla upravena pouze okrajově. Upraveny byly některé formulace a názvy ploch s rozdílným způsobem využití, případně zastavitelných ploch a ploch změn v krajině. Věcně ke změně koncepce uspořádání krajiny nedochází k podstatné změně. Vypuštěn byl také odkaz na regulační plán, který nebude s ohledem na redukci rozsahu zastavitelné plochy Z.1 (BV1) nadále vyžadován. Nadále musí být při umístování staveb respektována chráněná ložisková území č. 07270000 Libušin – uhlí černé, č. 07290000 Švermov – uhlí černé a č. 07280000 Vinařice u Kladna – uhlí černé. Z textu byla vypuštěna informace, že se plochy těžby nerostů nevymezují, neboť měla pouze informativní charakter, nebyla podmínkou pro rozhodování v území. Skutečnost, že takové plochy nejsou vymezeny, vyplývá z hlavního výkresu grafické části Územního plánu.

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

V úvodu kapitoly byly vypuštěny obecné podmínky pro umístování staveb. Jednalo se o konstatování existence limitu využití území a nutnosti postupu v souladu s platnými právními předpisy. Opatření obecné povahy takové informace nemůže obsahovat, proto byly vypuštěny.

Vypuštěna byla rovněž podkapitola 6.1 Definice pojmů. Pojem chaty se po Změně č. 6 v textu nevyskytuje. Pojem zastavěnost pozemku byl v textu nahrazen formulací „Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku“. Pojmy „základní občanské vybavení“ ani „parter“ se v nově definovaných podmínkách pro využití nevyskytují. Podkapitola se tak stala zbytnou.

V souladu s požadavky Zprávy o uplatňování byl stávající text nahrazen textem novým. Upraveny byly podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití, včetně názvů některých těchto ploch. Názvy ploch byly zachovány v původním znění, pokud to bylo možné, aby byla i při změně podmínek využití zachována kontinuita s dřívější územně plánovací dokumentací.

V souladu s požadavky Stavebního zákona byly pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití. Ty vycházejí z požadavků formulovaných ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., zejména z § 4 – § 19, ale i z dalších ustanovení této vyhlášky. Při jejich formulaci byl brán ohled na specifické podmínky v území, prioritní byla snaha zajistit uspořádání řešeného území s minimalizací střetů při zachování multifunkčního využití. Majitelům a uživatelům pozemků do budoucna poskytuje jistoty z hlediska využití území při zachování nezbytné míry flexibility pro rozhodování v území. Tam, kde to charakter plochy umožnil, Územní plán připouští výstavbu dopravní infrastruktury, a to i s ohledem na případné úpravy stávajících komunikací. V případě potřeby je možné i vymezení komunikací nových, a to především na základě provedených komplexních pozemkových úprav. Obdobně Územní plán připouští, případně podmíněně připouští i sítě technické infrastruktury, pro něž zpravidla plochy samostatně nevymezuje.

Podmínky pro využití území byly formulovány s ohledem na specifické vlastnosti území a na požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. Jsou stanoveny tak, aby umožňovaly multifunkční využití území a současně předcházely v co možná největší míře funkčním střetům. Podmínky využití vycházejí ze stávajícího stavu území a z jeho charakteristik. Jedná se o venkovskou obec s převážně historickou, zemědělskou zástavbou. V původní zástavbě je typické prolínání funkcí obytné a zemědělské. Novější výstavba v obou sídlech má již čistě obytný charakter.

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny konkrétní podmínky využití. Pro všechny plochy bylo stanoveno hlavní využití, které formuluje převažující žádoucí využití dané plochy. Veškeré další využití může být povolováno pouze s ohledem na možnost realizace hlavního využití na podstatné části dané plochy. Dále je formulováno přípustné využití, které rozšiřuje a doplňuje hlavní využití. Je-li u přípustného využití uvedeno, že se

zřizuje v zázemí hlavní stavby, nelze pro takové využití vymezit samostatný pozemek (tj. takové přípustné využití nemůže být na žádném samostatném pozemku využitím hlavním). V ostatních případech může na konkrétním pozemku být takové využití využitím hlavním, nicméně musí být zachována zásada, že většina plochy s rozdílným způsobem využití je využívána dominantně pro stanovené hlavní využití. Tam, kde to bylo žádoucí, formulovala Změna č. 6 podmíněně přípustné využití, tedy takové využití, pro jehož povolení je nezbytné splnit formulované podmínky. Tyto podmínky jsou v textu definovány.

Obecně platné podmínky, které se vztahují na hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, vyplývají z obecně závazných právních předpisů (limity využití území). Tyto podmínky Změna č. 6 neuvádí, neboť nepodléhají schválení zastupitelstva obce a mohou se v čase měnit bez vazby na Územní plán.

Bylo-li to účelné, formulovala Změna č. 6 také nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání, které v měřítku územního plánu upravují zásady pro umístování staveb a využívání pozemků v dané ploše. Za nepřípustné se považuje každé využití, které není v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, nebo nesplňuje podmínky prostorového uspořádání. Stavby, zařízení a činnosti, uvedené v rámci nepřípustného využití, vylučují vždy určitou část hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití. Stavbu, zařízení nebo činnost, uvedenou v nepřípustném využití, tak nelze v území povolit, přestože by jinak splňovala podmínky využití dané plochy.

V rámci podmínek využití jednotlivých ploch se některé podmínky opakují vícekrát. Tyto podmínky mají zpravidla obecnou platnost a svým charakterem jsou vhodné pro většinu ploch. Jedná se zejména o následující podmínky:

Přípustné využití:

- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;

Toto využití je nezbytné pro obsluhu prakticky všech ploch v území. Komunikace mohou být zřizovány pro potřeby dané plochy, nelze ale vyloučit ani zřízení komunikace, která pro danou plochu nebude mít přímý význam, bude však nezbytná z hlediska celkového uspořádání území. Současně mohou být tímto způsobem odstraňovány dopravní závady na stávajících komunikacích, které jsou vymezeny buď na samostatné ploše, nebo zpravidla na ploše veřejného prostranství. Pokud odstranění závady není možné v rámci stávající plochy, může tak být provedeno i na úkor plochy jiné, aniž by bylo nutné měnit Územní plán. Při zřizování nových komunikací je na posouzení stavebního úřadu, zda nedojde k závažnému zásahu do uspořádání území. Pokud by k němu mohlo dojít, musí být taková úprava prověřena v rámci změny Územního plánu.

- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;

Dané využití je přípustné na všech relevantních plochách, neboť se jedná o jednu z priorit z hlediska fungování území. Tyto stavby a opatření jsou veřejným zájmem a jejich zřizování je tedy žádoucí. Při umístování těchto staveb a opatření musí být však brán zřetel na hlavní využití, které by nemělo být významným způsobem omezeno.

- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;

Umístování technické infrastruktury je podstatné pro využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití. Vedení sítí přes jednotlivé plochy by mělo být omezováno pouze ve zcela jedinečných a zvlášť odůvodněných případech, už s ohledem na to, že v zemi uložené sítě

zpravidla neznamenají významné omezení hlavního využití plochy. Současně však není žádoucí připustit možnost výstavby jakékoliv technické infrastruktury kdekoliv na území obce, aniž by to mělo přínos pro samotnou obec. Stavby technické infrastruktury nadmístního významu navíc zpravidla větší měrou ztěžují využití dotčeného pozemku pro stanovený účel. Proto je přípustné využití omezeno na potřeby území obce.

Podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití

Toto podmíněně přípustné využití je doplňkem dříve popsaného přípustného využití. Umožňuje za specifických podmínek umístování nadmístní infrastruktury. K danému využití je vždy připojena podmínka, za níž je možné technickou infrastrukturu umísťovat. Podmínka je specifická podle konkrétního typu plochy. Toto využití umožňuje umístování technické infrastruktury i v případě, že nebude využívána přímo pro potřeby obce nebo dané plochy. Jedná se zejména o tranzitní vedení sítí technické infrastruktury. V případě, že by požadovaná technická infrastruktura nesplňovala stanovenou podmínku, je nutné prověřit záměr v rámci procesu pořízení změny Územního plánu.

4.6.1 Plochy bydlení

BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské

Územní plán připouští relativně pestrou škálu využití pozemků v plochách bydlení v rodinných domech venkovských, avšak s důrazem na zachování kvality obytného prostředí. Současně je možné na ploše umísťovat občanské vybavení, což umožňuje doplnění této infrastruktury v rozsahu žádoucím pro obec. Na ploše je možné zřizovat stavby a zařízení určené jako zázemí objektu pro bydlení. Jedná se o stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustné jsou tak např. stavby garáží, nikoliv však garážových domů pro veřejnost, ale pouze pro uživatele nemovitosti, v jejímž zázemí garáž vzniká. Kromě staveb a zařízení se v zázemí rodinných domů připouští i zahrady, vodní plochy a další využití, přímo spojené s užíváním rodinného domu.

V případě komerčního občanského vybavení jsou stanoveny konkrétní podmínky přípustnosti, které mají zajišťovat maloplošný rozsah komerční činnosti v rámci obytné stavby nebo i v samostatně stojícím objektu s omezenou rozlohou. Omezení bylo stanoveno na 30 % zpevněných ploch daného stavebního pozemku. Při možnosti 60% zastavění tak bude možné na parcele o výměře 1 000 m² možné umístit stavbu o výměře 180 m² pro občanské vybavení, což je rozloha plně dostačující drobné lokální provozovně (kadeřnictví, maloobchod, opravna atp.). Komerční občanská vybavenost přitom nebude zaujímat na pozemku dominantní postavení, vyžaduje se využití zbytku pozemku pro hlavní využití. Těmito podmínkami je zajištěno, že v místech vysoké koncentrace rezidentního bydlení nebudou vznikat regionálně významné provozy, které by významným způsobem zatěžovaly své okolí, ať už přímo, nebo nepřímo.

Ohled je brán i na venkovský charakter výstavby, proto se připouští kromě okrasných i produkční zahrady, za splnění podmínek i drobná chovatelská činnost. V obytné zástavbě však nelze připustit komerční chovy, neboť by přímo i nepřímo významným způsobem zvyšovaly riziko vzniku střetů v území. Proto je chov omezen výhradně na vlastní spotřebu bez negativního vlivu na obytné prostředí.

V rámci nepřipustného využití Územní plán zamezuje umístování staveb a zařízení, které by výrazným způsobem omezily hlavní využití v rámci plochy jako celku. U plochy BV musí být vždy brán zřetel především na určení plochy pro bydlení. Realizace přípustného a podmíněně přípustného využití musí toto zohledňovat.

Z hlediska prostorového uspořádání Územní plán zpřísňuje oproti platné legislativě podmínky pro podíl nezpevněných ploch u nové výstavby. Vyhláška 501/2006 Sb. váže nezastavitelnost části plochy na zadržování dešťových vod. Pokud je toto vyřešeno jiným způsobem, je možné v souladu se jmenovanou vyhláškou zastavět i větší část pozemku. Tomu Územní plán předchází a nezastavitelnost části pozemku vyžaduje ve všech případech. To je činěno s ohledem na typickou venkovskou, mírně rozvolněnou zástavbu, doplněnou rozsáhlými zahradami.

Do podmínek prostorového uspořádání byla zahrnuta i podmínka omezující výšku zástavby, a to s ohledem na krajinný ráz i na celkové architektonické vyznění obce. Nové vertikální dominanty nejsou žádoucí. Výškové hladiny jsou dány maximálním počtem dvou podlaží s podkrovím bez nadezdívky. Přípustné tak jsou i jednopodlažní domy s půdní nadezdívkou a obytným podkrovím. Termín půdní nadezdívka je definován v úvodu Územního plánu.

S ohledem na stávající charakter zástavby rodinných domů v obci, které mají zpravidla výšku maximálně dvou nadzemních podlaží s nízkou půdní nadezdívkou a podkrovím, a který je nutno považovat za hodnotu území, byl v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven požadavek na přizpůsobení výstavby stávajícímu charakteru sídla. V rámci podmínek jsou užity pojmy „půdní nadezdívka“ a „podkroví“, které jsou definovány v úvodu Územního plánu. Pojmem podkroví se míní jakýkoliv využitelný prostor pod krov. Nejde tedy nutně o obytné podkroví, podkrovím se rozumí i užitková půda. Je-li tedy zmiňováno podkroví, jedná se v podstatě o jakoukoliv střechu, která není střechou rovnou. Definován je i požadavek na realizaci výstavby samostatně stojícími domy, případně dvojdomy, což je určující z hlediska urbanistického uspořádání stávající zástavby. Požadavek na zachování funkčnosti melioračního systému vychází ze zájmů ochrany zemědělského půdního fondu, na jehož úkor bude většina nové výstavby realizována.

S ohledem na zachování právní kontinuity byla zachována podmínka stanovující minimální velikost pozemků.

BH – Bydlení hromadné

Plocha byla původně nazývána BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Ve skutečnosti však byla vymezena pro tři domy se čtyřmi a více bytovými jednotkami. Ty podle vyhlášky 501/2006 Sb. nejsou rodinnými domy (rodinný dům má nejvýše tři bytové jednotky). V daném případě tak bylo nutné změnit vymezení plochy. To bylo vyjádřeno i v grafické části Změny č. 6.

Jako plochy bydlení v bytových domech jsou vymezeny pozemky stávajících bytových domů. Územní plán nepředpokládá další rozšiřování výstavby bytových domů, neboť tento způsob bydlení neodpovídá venkovskému charakteru obce. Při relativně (v porovnání s městským prostředím) omezeném občanském vybavení v sídle (zejména z hlediska kulturního vyžití) a současně při absenci možnosti seberealizace na vlastním pozemku spojují v sobě bytové domy na vesnici nevýhody obojího – města i vesnice.

Na plochách bydlení v bytových domech se dále připouští doplňkové stavby, které tvoří zázemí bytového domu nebo rozšiřují alespoň dílčím způsobem možnosti seberealizace obyvatel bytového domu. U veřejného občanského vybavení by se mělo jednat o využití parterů bez významných negativních vlivů na hlavní využití. Pro zajištění funkcí nezbytných pro hlavní využití jsou přípustné doplňkové stavby, které jsou definovány neuzavřeným výčtem. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Jako nepřípustné využití jsou definovány nástavby a přístavby (definované Stavebním zákonem). Rozšiřování nebo navyšování stávajících domů je nevhodné z hlediska celkového vzhledu sídla. Vzhledem k původně zemědělskému, venkovskému charakteru obce je bytový dům v podstatě anorganickou součástí zástavby. Vzhledem k jejich relativně umírněnému měřítku, architektonickému ztvárnění a dlouhodobé koexistenci přesto došlo k poměrně vhodnému zapojení těchto staveb do celkového organismu sídla. Pokud by však docházelo k navyšování nebo rozšiřování objektu, vedlo by to s vysokou pravděpodobností k narušení křehké harmonie dvou odlišných urbanistických charakterů, které se v obci uplatňují (venkovský/městský charakter). Proto Územní plán nástavby ani přístavby nepovoluje, v případě nových staveb (tj. náhrady stávajících staveb) pak připouští maximálně dodržení stávajících objemů. Výjimkou je nahrazení stávající ploché střechy některou z vyjmenovaných šikmých střech. Plochá střecha působí ve venkovské zástavbě. Toho by však mohlo být zneužito k výraznému navýšení objektu a tím i ke zhoršení jeho začlenění do okolní zástavby. Proto Územní plán přistoupil k omezení maximální výšky, k čemuž použil referenční objekt s obdobnou hmotou, tj. bývalou základní školou, dnes obecní úřad.

4.6.2 Plochy rekreace

RI – Rekreace individuální

Hlavním využitím dané plochy je individuální pobytová rekreace. Předpokládá se zejména zřizování chat a víkendových domů, splňujících podmínky staveb pro rekreaci stanovených v platné legislativě.

Stanovené přípustné využití umožňuje zejména vytvoření zázemí pro plochy rekreace. Přípustná je i související infrastruktura, včetně infrastruktury dopravní. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura). Na ploše jsou v zájmu posílení civilizačních hodnot obce připuštěna i veřejná prostranství.

Jako nepřípustná byla stanovena přeměna rekreačních objektů na objekty pro trvalé bydlení. Tento požadavek vychází ze specifické polohy předmětné plochy, která leží v bezprostřední blízkosti vodního toku. Pro trvalé bydlení by taková plocha nebyla vhodná.

S ohledem na požadovaný rekreační charakter Územní plán požaduje ponechání alespoň poloviny vymezené plochy pro zahradu či jiné nezpevněné povrchy.

Do podmínek prostorového uspořádání byla zahrnuta i podmínka omezující výšku zástavby, a to s ohledem na krajinný ráz i na celkové architektonické vyznění staveb podél trati. S ohledem na charakter stávajícího objektu a nepřípustnost přestavby na objekt pro trvalé bydlení bylo jako maximální výšková hladina stanoveno jedno nadzemní podlaží.

RZ – Zahrádkové osady

Hlavním využitím dané plochy jsou okrasné a užitkové zahrady s pěstitelským zázemím, které jsou zřízeny podél silnice do Sak.

Stanovené přípustné využití umožňuje zejména vytvoření zázemí pro plochy rekreace. Přípustná je i související infrastruktura, včetně infrastruktury dopravní. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura). Na ploše jsou v zájmu posílení civilizačních hodnot obce připuštěna i veřejná prostranství.

Jako nepřípustné byly stanoveny objekty pobytové rekreace, které Územní plán v minulosti na ploše nepřipouštěl. V rámci zachování právní kontinuity byla tato podmínka zachována.

S ohledem na požadovaný rekreační charakter Územní plán požaduje ponechání alespoň 80 % vymezené plochy pro zahradu či jiné nezpevněné povrchy.

4.6.3 Plochy smíšené obytné

SV – Plochy smíšené obytné – venkovské

Podmínky využití této plochy umožňují zachování venkovského charakteru výstavby, včetně samozásobitelské a drobné výrobní funkce.

Na ploše se předpokládá vyšší podíl podnikatelských aktivit komerčního charakteru, případně zřizování veřejného občanského vybavení. To odpovídá měnícímu se charakteru venkova, kdy je původní převážně zemědělská funkce nahrazována funkcemi jinými. Podnikatelské aktivity komerčního charakteru je možné provozovat i v samostatných objektech, ovšem pouze v zázemí rodinného domu. To tradičně tvořily kůlny, chlévy a stodoly. Nežádoucí je tak vznik samostatných výrobních areálů v rámci ploch SV, které by nebyly propojeny s bydlením majitele. Jejich vznik by mohl vést ke konfliktu s okolní obytnou funkcí. Pro zajištění funkcí nezbytných pro hlavní využití jsou přípustné doplňkové stavby, které jsou definovány neuzavřeným výčtem. Připouštěny jsou zahrady okrasné i produkční, které jsou nedílnou součástí drobné venkovské zemědělské zástavby. Na plochách SV se rovněž připouští stavby pro rodinnou rekreaci, což vychází především z dlouholeté tradice chalupaření na české vesnici. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Na plochách SV je podmíněně přípustná i chovatelská činnost. To je dáno tradičním venkovským založením této výstavby, kde jsou drobná domácí hospodářství tradičním doplňkem obytné funkce. Aby však nedocházelo k významným kolizím, je chovatelská činnost omezena na míru obvyklou ve venkovském prostředí. Přesnější definice je vzhledem k různorodým vztahům jednotlivých ploch na okolní prostředí nemožná. Je tak na posouzení příslušných orgánů, zda zamýšlené využití ještě odpovídá tradičnímu venkovskému prostředí, nebo už jej překračuje. Předpokládá se, že zemědělská činnost bude spíše samozásobitelská, případně s lokálním významem. S ohledem na velikost pozemku a jeho kontext ve vztahu k okolnímu prostředí je tak nutno posoudit, jak velký chov je ještě možno povolit.

Z hlediska prostorového uspořádání Územní plán zpřísňuje oproti platné legislativě podmínky pro podíl nezpevněných ploch u nové výstavby. Vyhláška 501/2006 Sb. váže nezastavitelnost části plochy na zadržování dešťových vod. Pokud je toto vyřešeno jiným způsobem, je možné v souladu se jmenovanou vyhláškou zastavět i větší část pozemku. Tomu

Územní plán předchází a nezastavitelnost části pozemku vyžaduje ve všech případech. To je činěno s ohledem na typickou venkovskou, mírně rozvolněnou zástavbu, doplněnou rozsáhlými zahradami.

Do podmínek prostorového uspořádání byla zahrnuta i podmínka omezující výšku zástavby, a to s ohledem na krajinný ráz i na celkové architektonické vyznění obce. Nové vertikální dominanty nejsou žádoucí. Výškové hladiny jsou dány maximálním počtem dvou podlaží s podkrovím bez nadezdívky. Přípustné tak jsou i jednopodlažní domy s půdní nadezdívkou a obytným podkrovím.

S ohledem na stávající charakter zástavby rodinných domů v obci, které mají zpravidla výšku maximálně dvou nadzemních podlaží s podkrovím bez půdní nadezdívky, a který je nutno považovat za hodnotu území, byl v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven požadavek na přizpůsobení výstavby stávajícímu charakteru sídla. Definován je i požadavek na realizaci výstavby samostatně stojícími domy, případně dvojdomy, což je určující z hlediska urbanistického uspořádání stávající zástavby. Shodně s plochami BV byly formulovány poměry zastavitelnosti pozemku. Minimální výměra pozemku byla stanovena s ohledem na požadavky Územního plánu a zachování právní kontinuity.

4.6.4 Plochy občanského vybavení

OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Plocha je vymežována pro občanské vybavení určené primárně pro potřeby občanů obce. V takto vymezených plochách by měly být poskytovány veřejné služby převážně nekomerčního charakteru. V tomto duchu byly vymezeny všechny stávající plochy, které takové definici odpovídají.

Připouští se vedlejší stavby, které umožňují bezproblémové využívání občanského vybavení. Aby bylo umožněno využití ostatních prostor, připouští se i drobné komerční vybavení, které vhodným způsobem doplní hlavní využití objektu i případně byty. Jako vhodné doplnění uvedených funkcí jsou připuštěna dětská hřiště a malá sportoviště (tenis, volejbal atp.) a další funkce veřejného prostranství. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Jako nepřípustné jsou definovány takové stavby a zařízení, které by narušovaly hlavní využití. Tím je zdůrazněno, že plocha má být primárně využívána pro občanské vybavení a veškeré ostatní funkce se tomuto využití musí podřídít.

Podmínky prostorového uspořádání byly s ohledem na konkrétní vymezené plochy formulovány pouze v rozsahu omezení výšky staveb dvěma nadzemními podlažími bez půdní nadezdívky.

OS – Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy slouží především pro zajištění sportovního vyžití obyvatel obce a jejich návštěvníků. K tomu účelu mohou být zřizována hřiště a jiná sportoviště, včetně nezbytného zázemí pro setkávání sportovců či návštěvníků a zajišťování sportovních akcí. Doplnkově k hlavnímu využití jsou pak připuštěna drobná komerční zařízení, která mají sloužit především návštěvníkům sportovních zařízení. Vzhledem k veřejné povaze daných ploch je možné zřizovat i veřejná prostranství a veřejnou zeleň. Pro účely přístupu nebo úprav stávajících komunikací se připouští zřizování místních komunikací, pro potřeby návštěvníků dané plochy

je možno zříditi i parkoviště. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura a zázemí sportovišť).

Omezena byla maximální výška přípustných staveb, a to na jedno nadzemní podlaží s půdní nadezdívkou. Jednat se bude pouze o drobné stavby, hlavním využitím předmětné plochy stále zůstávají sportoviště.

OM.p – Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední – penzion

Plochy se vymezují pro specifickou plochu na severním okraji Třebichovic. Plocha byla takto vymezena Územním plánem. Podmínky využití jsou upravovány tak, aby umožnily lepší využití dané plochy.

Hlavním využitím je stavba penzionu, která je na ploše zkolaudovaná a definuje základní způsob využití plochy.

Přípustné jsou vedlejší stavby, které slouží jako zázemí k objektu hlavního využití a jsou potřebné pro zajištění jeho fungování, jako například byt správce. Současně se připouštějí i zařízení veřejného občanského vybavení. Přípustné je i zřizování veřejných prostranství, která budou sloužit především jako zázemí komerčních zařízení. To platí i pro drobná sportoviště a dětská hřiště. Přípustná jsou i další využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

Jako nepřípustné jsou definovány takové stavby a zařízení, které by narušovaly hlavní využití. Tím je zdůrazněno, že plocha má být primárně využívána pro občanské vybavení a veškeré ostatní funkce se tomuto využití musí podříditi.

S ohledem na konkrétní stavbu, pro niž byla plocha OM.p vymezena, byly stanoveny i podmínky prostorového uspořádání, které neumožňují její další zvyšování. S ohledem na polohu při vjezdu do obce není žádoucí její zvyšování o další podlaží.

OH – Občanské vybavení – hřbitovy

Plocha je určena monofunkčně pro veřejná a vyhrazená pohřebiště. Veškeré přípustné činnosti mají vztah výhradně k hlavnímu využití a slouží jako jeho podpora. Nepřípustné je vše, co by hlavní využití narušilo nebo snížilo jeho důstojnost.

4.6.5 Plochy výroby a skladování

VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití připouští zřizování dílen a výrobních hal v rozsahu malovýroby, řemeslné či přidružené výroby. Hlavní, přípustné i podmíněně přípustné využití je vymezeno s ohledem na malý rozsah území zahrnutého do ploch VD. Uzpůsobeno je poloze ploch převážně v centru obou sídel.

Jako přípustné Územní plán uvádí drobné komerční občanské vybavení. To je připuštěno zejména s ohledem na možnost přímého prodeje výrobků, vznikajících na dané ploše. S ohledem na malovýrobní charakter plochy se může jednat o podstatný distribuční kanál, který nebude mít významný negativní vliv na své okolí. Umožněna je stavba skladů, primárně pro uskladnění výrobků zhotovených na dané ploše nebo surovin nezbytných k jejich zhotovení. Územní plán však využití skladů nelimituje, skladové objekty mohou fungovat i jako externí pro jiné provozovny. Kromě skladů jsou připuštěny i objekty pro uskladnění techniky, včetně garáží. Předpokládá se, že na dané ploše budou garážovány a v rámci garáží případně

i opravovány výrobní stroje. Pro účely dané plochy i ostatního území je dále přípustné zřizování odstavných a manipulačních ploch, případně účelových komunikací. Jejich zřizování je pro daný typ plochy nezbytné, potřeba vzniku nové účelové komunikace může v území vzniknout i pro ostatní plochy. Jako doplněk k hlavnímu využití pak mohou být zřizovány administrativní objekty. To je přípustně s ohledem na administrativní činnosti nezbytné pro provoz dané výrobní plochy. Přípustné jsou dále i plochy zeleně, žádoucí je zejména zeleň izolační po obvodu výrobní plochy. Pro potřeby zaměstnanců areálu je možné zde vybudovat i služební byty.

Podmínky přípustného využití se omezují na limitaci maximální výšky budov. Vzhledem k tomu, že se plochy nacházejí v zastavěném území s vazbou na ostatní výrobní plochy i na plochy bydlení, je omezení výšky v zájmu zachování výrazu sídla a jeho zapojení do krajiny. Výška 10 m je stanovena s ohledem na stávající stavby na plochách a v jejich okolí, areály jsou převážně zapojeny do stávající výstavby v centru sídel.

VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití připouští umístování staveb a zařízení nezbytných zemědělskou výrobu. Při povolování staveb na této ploše musí být brán zřetel i na vliv záměru na okolní plochy s rozdílným způsobem využití.

Jako přípustné umožňuje Územní plán zřizování dalších objektů souvisejících se zemědělskou výrobou. Zejména tak umožňuje pro přímý prodej svých produktů zřizování staveb drobného komerčního vybavení, tedy zejména maloobchodních zařízení. Současně pak připouští i objekty administrativy s ohledem na nutnost zajistit chod plochy zemědělské výroby. Objekty administrativy by měly primárně sloužit rovněž zemědělské výrobě, tento požadavek však není v Územním plánu přímo uplatněn. Vazba na provoz zemědělského areálu je naopak vyžadována u ubytovacích služeb. Požadavek této vazby vyplývá ze snahy předejít zřizování ubytoven pro zaměstnance podniků mimo území obce, které je v tomto regionu poměrně častým jevem, který způsobuje četné konflikty v občanském soužití. Přípustné jsou dále i stavby pro tzv. přidruženou zemědělskou výrobu, vodní plochy a plochy zeleně, žádoucí je zejména zeleň izolační po obvodu výrobní plochy.

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je stanovena maximální výška staveb, aby nedocházelo ke vzniku nežádoucích dominant. Připouští se stavby do 10 metrů, což vyhoví pro výšku většiny typických zemědělských objektů. Vzhledem k povaze zemědělské výroby a s ohledem na umístění plochy v Sakách v centru sídla není připuštěna výjimka pro specifické zemědělské stavby a zařízení, jako jsou například sila. Předpokládá se výhradně umístování stájí, skladovacích objektů a dalších staveb bez výrazných výškových nároků.

4.6.6 Plochy dopravní infrastruktury

DS.s – Silnice

Plochy DZ se vymezují pro dráhu a s ní související stavby a zařízení. Vymezovány jsou, aby zajistily bezproblémový provoz na železnici.

Jako přípustná jsou uvedena taková využití, která buď souží jako zázemí hlavnímu využití, nebo se jedná o využití, která se s železnicí kříží. Jedná se zejména o komunikace, případně technickou infrastrukturu, která dráhu kříží. Současně je ale třeba počítat i se zelení, která vedle tělesa železnice tvoří podstatnou část vymezené plochy. Přípustná jsou i další

využití, která mohou mít příznivý vliv na hlavní využití, nebo jsou pro něj nezbytná (zejm. technická infrastruktura).

V rámci podmínek prostorového uspořádání je uplatněn požadavek na umístování staveb v souladu s požadavky bezpečnosti provozu na železniční dráze. Uplatněn je i požadavek na komunikace zřizované v rámci plochy. u silnic se vyžaduje minimální délka křížení, souběh v rámci dané plochy se nepřipouští. u účelových komunikací je souběh přípustný, neboť podél dráhy může vést účelová komunikace. Ta by však neměl zvyšovat riziko střetů, tedy zejména neúmyslného vjetí do železniční dráhy. Cesta tak může být vedena např. pod železničním náspem nebo být oddělena od železnice fyzickou překážkou.

DS.s – Doprava silniční – silnice

Plochy silnic se vymezují pod silnicemi. Slouží pro zajištění dopravy, a to jak tranzitní, tak místní.

Na ploše mohou být zajišťovány i funkce související s bezpečností a plynulostí silničního provozu, včetně zřizování chodníků a případně i odstavných ploch a zastavovacích pásů autobusů, neboť vymezování samostatných ploch pro tyto funkce není účelné a náleží do podrobnější dokumentace. Pokud to bude nezbytné, je možné ke zlepšení podmínek pro silniční provoz využít i některé z ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, na nichž je toto připuštno. Není tedy nutné pro dílčí úpravy silniční sítě měnit využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, postačí vypracování podrobnější dokumentace. Plochy silniční budou využívány i pro zajištění vedení technické infrastruktury, pokud to jejich charakter umožní, a pro zřizování doprovodné zeleně cest.

DS.m – Místní a účelové komunikace

Územní plán vymezil jako místní a účelové komunikace (odděleně pro obě kategorie) v časovém horizontu návrh takové plochy, které sice jsou ostatní komunikací ve smyslu katastru nemovitostí, na nichž ovšem nebyla vymezena komunikace nebo byla v nevyhovujícím stavu. Změna č. 6 takové plochy převádí do stavu, neboť z hlediska plošného se jedná o plochy funkční. Požadavek na vedení komunikace je vhodnější vyjádřit koncepčně, tedy linií reprezentující samotnou komunikaci.

Plocha je vymezována pro nejvýznamnější místní a účelové komunikace. Je definována jako veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace. To odpovídá formulaci uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb., kde je stanovena minimální šíře takového prostranství pro komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. Plochy DS.m jsou vymezovány i pro zpřístupnění ostatních pozemků.

Na ploše mohou být zajišťovány i funkce související s dopravou v klidu, hromadnou dopravou a případně i odstavných ploch a zastavovacích pásů autobusů, neboť vymezování samostatných ploch pro tyto funkce není účelné a náleží do podrobnější dokumentace. Pokud to bude nezbytné, je možné ke zlepšení podmínek pro silniční provoz využít i některé z ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, na nichž je toto připuštno. Není tedy nutné pro dílčí úpravy uliční sítě měnit využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, postačí vypracování podrobnější dokumentace. Plochy silniční budou využívány i pro zajištění vedení technické infrastruktury, pokud to jejich charakter umožní, a pro zřizování doprovodné zeleně cest. Jako doplněk místních komunikací může být zřizována zeleň, počítá se i s umístováním cyklostezek a cyklotras.

DSp – Parkoviště

Plocha byla vymezena pro parkoviště před budovou prodejny na návsi v Třebichovicích. Parkoviště je možné zřízovat i na plochách veřejných prostranství, není nezbytné vymezovat samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití nad rámec členění vyhlášky 501/2006 Sb. Parkoviště je na dané ploše žádoucí, jeho stabilizaci je však možno dosáhnout i koncepčními prostředky. Vymezení samostatné plochy je nadbytečné, proto byla plocha převedena Změnou č. 6 do ploch veřejných prostranství a plocha DSp byla z řešení vypuštěna.

4.6.7 Technická infrastruktura

TI – Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Plochy inženýrských sítí byly vymezeny pro čistírnu odpadních vod. V rámci přípustného využití jsou uvedeny stavby a zařízení, které vytvoří zázemí pro čistírnu a technické služby obce, jejichž je čistírna součástí.

TO.k – Plochy staveb a zařízení pro nakládání s odpady – kompostárna

Plocha je vymezena za účelem zřízení obecní kompostárny. Tomu odpovídá hlavní využití.

Přípustné využití je formulována tak, aby umožnilo zřízení zázemí kompostárny i dalších technických služeb obce. V rámci přípustného využití je upraven vztah k záplavovému území, které se plochy jako celku dotýká. Je tak zajištěno, aby plocha nebyla ve střetu s existujícím limitem využití území.

4.6.8 Veřejná prostranství

PV – Veřejná prostranství

Podmínky využití ploch veřejných prostranství jsou stanoveny tak, aby mohla plnit všechny své účely, tedy zejména dopravní, shromažďovací a sídlovou. Přípuštěny nebyly takové stavby a využití, které by tyto funkce narušovaly nebo omezovaly veřejný charakter místa. Přípuštěním drobných prvků komerční občanské vybavenosti je umožněno například provozování trhů. Dále jsou přípuštěny stavby a zařízení, které podporují dopravní a shromažďovací funkci prostranství. Podmíněně přípustné jsou stavby, které mají přímý vztah k veřejnému prostranství, svým rozsahem by však mohly v určitých situacích ohrozit veřejné užívání plochy. Přípuštěna jsou tak například sportoviště, nesmí se však jednat o uzavřené sportovní areály. Pro ty je nutné vymezit samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití. Podmíněně přípustná je i částečná privatizace veřejného prostranství, ovšem pouze v případech, kdy lze tuto privatizaci považovat za vydrženou. Dochází tak k nápravě historických nepřesností. V případě zájmu pak může být část veřejného prostranství užívána i nadále jako soukromý prostor. Nepřípustné jsou však veškeré další stavby, které by narušily veřejný charakter daného prostranství. Tím by bylo významným způsobem narušeno hlavní využití, což by mělo negativní dopady na celkové uspořádání sídla.

4.6.9 Plochy zeleně

ZV – Zeleň veřejná

Podmínky využití jsou obdobné, jako u veřejných prostranství, menší důraz je však kladen na dopravní funkci, větší naopak na funkci sídlovou. Jedná se o plochy, kde bude převažovat parkově upravené veřejné prostranství. Dopravní funkce bude minimalizována.

ZZ – zeleň – zahrady a sady

Plocha je nově definována, Původně byla vymezena jedna společná plocha pro zahrady v zastavěném i nezastavěném území. Vzhledem ke specifikům obou ploch je Změna č. 6 rozdělila. V grafické příloze byla tato skutečnost vyjádřena tak, že dochází k novému vymezení plochy zahrad v zastavěném území. Původní plocha ZS byla totiž zařazena do kategorie ploch zemědělských, nikoliv ploch zeleně. Primárně se tedy zjevně mělo jednat o hospodářské zahrady, nikoliv o okrasnou zeleň. Proto jsou zahrady v nezastavěném území považovány za typ plochy vymezený Územním plánem, zatímco zahrady v zastavěném území jsou nově vymezovány. Věcně se však pouze dílčím způsobem mění podmínky využití.

Zeleň zahrad a sadů se samostatně vymezuje, pouze pokud se jedná o významný prvek v utváření sídla. V ostatních případech bývá součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení a smíšených obytných. Na ploše se připouští zřizování staveb, které jsou nezbytné nebo účelné pro využívání zahrad. Respektováno je i užitkové pojetí zahrad. Přípustné je na pozemku zahrady i umístění rekreačního objektu, pokud jeho zastavěná plocha nepřesáhne 25 m² a jeho zřízení neomezí výrazným způsobem hlavní využití. Maximální výměra 25 m² byla stanovena s ohledem na Stavební zákon, který umožňuje obdobnou stavbu umísťovat na pozemku bez ohlášení nebo stavebního povolení. Na ploše není možné umísťovat větší množství takovýchto objektů, aby nedocházelo ke vzniku nežádoucích zahrádkářských kolonií. Stanoven byl proto i maximální podíl zpevněných ploch (ploch neumožňujících vsakování dešťových vod). Tím Územní plán předchází nadměrnému zastavování zahrad přípustnými a podmíněně přípustnými stavbami. V rámci podmínek prostorového uspořádání je stanoveno maximálně 20% zastavění pozemku. Tímto opatřením je chráněna převažující funkce plochy pro zeleň, současně je však stále umožněno umísťování přípustných staveb, např. zpevnění komunikací, zahradní bazény, kůlny, stodoly atp.

4.6.10 Plochy vodní a vodohospodářské

WT – Plochy vodní a vodních toků

Plochy vodní a vodních toků byly Územním plánem vymezeny pouze tam, kde byl katastrálně evidován druh pozemku vodní plocha. K vodnímu toku nicméně patří i širší koryto a jeho břehové porosty. V rámci Změny č. 6 tak byly plochy vodní a vodních toků rozšířeny i na břehové porosty tak, aby zde bylo možno realizovat funkce spojené s vodními toky včetně případných revitalizací toků spojených s jejich meandrováním.

Hlavní využití (vodní nádrže a toky včetně břehových porostů) je doplněno přípustným využitím, které umožňuje zbudovat zázemí pro provoz zejména vodních ploch. Plochy vodní a vodohospodářské často zahrnují nejenom samotnou vodní plochu, ale i plochy břehů. Proto je přípustné i využívání těchto břehových částí, a to převážně pro zeleň, nepobytovou rekreaci nebo pozemní komunikace. Tím je umožněno plnohodnotné využívání vodních ploch a toků). Nepřípustné jsou takové stavby a zařízení, které by negativně ovlivňovaly hlavní využití. Do toho spadá i oplocování pozemků, neboť tyto plochy musí zůstat přístupné jak pro veřejnost,

tak pro zvěř, aby mohli plnit svou funkci. Např. zbudování zábradlí kolem vodní plochy v zastavěném území to však nebrání. Rovněž v rámci většího areálu je nutno připustit i jeho oplocení včetně vodní plochy.

4.6.11 Plochy zemědělské

NZ.t – Plochy zemědělské – travní porosty

Plochy trvalých travních porostů jsou vymezeny pro extenzivní zemědělskou činnost, kterou představují pastviny a trvalé travní porosty. Vzhledem k možným potřebám obce se připouští i některá další využití, zejména protierozní, turistické, vodohospodářské, ekostabilizační nebo infrastrukturní povahy.

Podmíněně přípustné jsou stavby dopravní infrastruktury nad rámec přípustného využití, a to v případě, že se jedná o odstranění stávajících dopravních závad. To umožňuje provádět údržbu a odstraňování závad bez nutnosti změn Územního plánu. Umístování technické infrastruktury nad rámec přípustného využití je na orné půdě rovněž možné, ale pouze v případě, že nebude mít negativní vliv na vyjmenované aspekty. Tím je zabráněno umístování nepřiměřených infrastrukturních staveb. Ty mohou být umístovány pouze na základě posouzení územně plánovací dokumentací. Naopak je takto umožněno umístování takových infrastrukturních staveb, které jsou nezbytné a výrazným způsobem do krajiny nezasahují, jako například kabelová vedení sítí technické infrastruktury, případně i nadzemní vedení vysokého napětí.

Přípustné je rovněž využití částí ploch pro nepobytovou turistiku, pro níž mohou být zřizována zařízení, případně výjimečně i stavby (např. rozhledny a vyhlídkové věže). Podmínkou však je, že se nebude jednat o stavby s pobytovými místnostmi.

Jako nepřípustné využití jsou stanoveny činnosti, které by dále snižovaly ekologickou stabilitu krajiny a způsobovaly zhoršování půdních poměrů, zejména půdní eroze.

NZ.o – Plochy zemědělské – orná půda

Plochy zemědělské jsou vymezeny zejména pro plochy orné půdy. Vzhledem k možným potřebám obce Územní plán připouští i některá další využití, zejména protierozní, turistické, vodohospodářské, ekostabilizační nebo infrastrukturní povahy.

Podmíněně přípustné jsou stavby dopravní infrastruktury nad rámec přípustného využití, a to v případě, že se jedná o odstranění stávajících dopravních závad. To umožňuje provádět údržbu a odstraňování závad bez nutnosti změn Územního plánu. Umístování technické infrastruktury nad rámec přípustného využití je na orné půdě rovněž možné, ale pouze v případě, že nebude mít negativní vliv na vyjmenované aspekty. Tím je zabráněno umístování nepřiměřených infrastrukturních staveb. Ty mohou být umístovány pouze na základě posouzení územně plánovací dokumentací. Naopak je takto umožněno umístování takových infrastrukturních staveb, které jsou nezbytné a výrazným způsobem do krajiny nezasahují, jako například kabelová vedení sítí technické infrastruktury, případně i nadzemní vedení vysokého napětí. Úpravy vodních toků jsou připuštěny s touto podmínkou, že nesmí způsobovat zrychlení odtoku vody z krajiny. Důvodem je zejména protipovodňová ochrana, ale i zlepšení kvality podzemních vod. Obecně nepřípustné je snižování ekologické stability krajiny, které je možné způsobit rušením prvků roztroušené zeleně. Přípustné je rovněž využití částí ploch pro nepobytovou turistiku, pro níž mohou být zřizována zařízení, případně

výjimečně i stavby (např. rozhledny a vyhlídkové věže). Podmínkou však je, že se nebude jednat o stavby s pobytovými místnostmi.

Jako nepřijatelné využití jsou stanoveny činnosti, které by dále snižovaly ekologickou stabilitu krajiny a způsobovaly zhoršování půdních poměrů, zejména půdní eroze.

ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy jsou vymezeny pro zahrady a sady v nezastavěném území, včetně nezbytného zázemí. V rámci přípustného využití je tak možno umisťovat i stavby související bezprostředně s údržbou plochy. To e v případě zahrad a sadů zvláště důležité, neboť to umožňuje například skladování zahradní techniky, což je nezbytnou podmínkou pro dlouhodobé a kvalitní udržování těchto ploch. Ostatní podmínky jsou obdobné jako u ostatních zemědělských ploch, neuplatňuje se však zákaz oplocování pozemků.

4.6.12 Smíšené nezastavěného území

NS.op – Plochy ochranné a přírodní

Jedná se o plochy krajinné zeleně se zřizují na nelesních pozemcích, převážně pro vzrostlou zeleň stromového charakteru. Tyto plochy mají důležitou ekostabilizační, protierozní, estetickou a vodohospodářskou funkci a je důležité je v krajině zachovat a v rámci možností zřizovat, případně rozšiřovat. Z ostatních využití se umožňuje umisťování staveb přímo související s údržbou těchto ploch. Půjde především o krmelce a posedy. Plochy mají plnit ve většině případů i protierozní funkci, proto se připouští stavby a opatření proti škodlivým účinkům přívalových vod. Vodní toky a plochy jsou rovněž přípustné, neboť mohou být součástí ploch vzrostlé zeleně. Ta tak může tvořit břehové porosty menších vodních toků a vodních ploch. Přípustné musí být i komunikace, aby byla zajištěna fyzická prostupnost krajiny, a sítě technické infrastruktury, například vodovodní nebo elektrické vedení. S ohledem na rekreační potenciál jsou podmíněně připuštěny dočasné stavby pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny a věže apod.). Pouze výjimečně lze připouštět takové funkce, které by mohly významným způsobem narušit hlavní využití s jeho půdoochrannou a ekologickou funkcí. Součástí půdoochranné funkce je i zadržování vody v krajině a s ním spojené zpomalování odtoku. Proto jsou vyloučeny úpravy vodních toků, které by měly opačnou funkci.

NS.rz – Plochy nepobytové rekreace a extenzivního zemědělství

Plocha je vymezena pro plochu změny v krajině K.8. Podmínky využití odpovídají důvodům pro vymezení této plochy,

4.6.13 Plochy lesní

NL – Plochy lesní

Plochy lesní jsou vymezeny v souladu s katastrálním druhem pozemku (lesní pozemek). Podmínky pro využití lesních ploch jsou stanoveny tak, aby byla zajištěna maximální ochrana lesa před rušivými vlivy. S výjimkou sítí technické infrastruktury se na těchto plochách připouští pouze stavby a využití, které mají vazbu na produkční i mimoprodukční funkce lesa.

Umisťovat stavby a zařízení, která nemají s hlavním využitím přímou vazbu, je možné pouze v případě dopravní a technické infrastruktury a zařízení pro měkkou turistiku. Tímto

opatřením je umožněn rozvoj infrastruktury důležité pro obec i jejího rekreačního potenciálu. Nepřípustná jsou pak všechna ostatní využití, která by svým charakterem významně narušila produkční nebo mimoprodukční funkce lesa. Výskyt staveb v lese je tak omezován na nezbytné minimum.

4.7 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

4.7.1 Veřejně prospěšné stavby

Nově veřejně prospěšné stavby Změna č. 6 nevymezuje. Mění se označení veřejně prospěšných staveb, kdy na místo plochy, vymezené pro stavbu, je uváděna samotná stavba s označením podle aktuálního standardu. Současně bylo několik veřejně prospěšných staveb ze seznamu vypuštěno.

Vypuštěna byla veřejně prospěšná stavba DSs1 neboť je již realizována. Průtah silnice II/118 centrem Třebichovic byl již upraven,

Vypuštěna byla veřejně prospěšná stavba DSm5, která s ohledem na redukci rozsahu zastavitelné plochy Z.1 (původně BV1) nebude realizována.

Vypuštěny byly veřejně prospěšné stavby DSu1, DSu4 a DSu5. Zastavitelné plochy byly z řešení vypuštěny, prostor je pro komunikaci využíván, jedná se o obecní pozemky a komunikace po něm vedeny jsou. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, není jejich vyvlastnění pro předmětnou komunikaci účelné. Zařazení mezi stavby, u nichž je práva k pozemkům možné vyvlastnit, tak není opodstatněné.

4.7.2 Veřejně prospěšná opatření

Nová veřejně prospěšná opatření Změna č. 6 nevymezuje. Mění se označení veřejně prospěšných opatření podle aktuálního standardu.

4.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Kapitola byla doplněna na základě požadavku Zprávy o uplatňování a v souladu s platnou legislativou.

Požadavky civilní ochrany ve vztahu k územním plánům specifikuje zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, v platném znění. Územní plán vyznačil plochy s rozdílným způsobem využití, které umožňují naplňování těchto požadavků. Tato skutečnost je prokázána v následujícím textu.

Prováděcí vyhláškou k výše citovanému zákonu je vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra ČR ze dne 9. 8. 2002 „k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“. V části šesté jsou specifikovány „požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování a stavebně technické požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování a stavebně technické požadavky na stavby civilní ochrany nebo stavby dotčené požadavky civilní ochrany“. V § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. jsou uvedeny následující požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;

- b) zóny havarijního plánování;
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminací, vzniklých při mimořádné události;
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Změna č. 6 respektuje požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb. V rámci Územního plánu nebylo nutné pro potřeby civilní ochrany vymezovat samostatně žádné plochy. Potřeby civilní ochrany budou uspokojeny v rámci stávajících ploch s rozdílným využitím, které jsou specifikovány níže. Následující text, prokazující splnění požadavků, je strukturován v souladu s § 20 této vyhlášky.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Na území Třebichovice se nevyskytují vodní nádrže, které by při protrnutí v důsledku extrémních přívalů vod mohly ohrozit zastavěnou část obce. Územní plán tak nevymezuje plochy, které by mohly sloužit pro ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zóny havarijního plánování

Na území obce ani v její blízkosti se nevyskytují zóny havarijního plánování ani provozy, které by vymezení takové zóny vyžadovaly.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Obec nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit především domovními sklepy, případně sklepy veřejných budov. Kapacitnější úkryty, které mohou sloužit i návštěvníkům a zaměstnancům občanské vybavenosti i části obyvatelstva, je možné provizorně zřídit v některých objektech občanského vybavení. Jedná se o objekty dobře dostupné a mezi obyvateli obce známé.

V rámci Územního plánu dle současných požadavků (znalostí), není nutno vyčleňovat žádné plochy pro budování nových úkrytů civilní ochrany.

Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Obdobně jako pro ukrytí obyvatelstva mohou pro ubytování posloužit zejména objekty občanského vybavení. Jeho kapacity jsou relativně značné a umožňují nouzové ubytované značné části obyvatel obce. Pro ubytování tak může sloužit především budova bývalé školy, dnes obecního úřadu a hostince. Využitelná je i stavba kolaudovaná jako penzion v severní části Třebichovic. Vzhledem k tomu, že byla stavebním úřadem kolaudována jako stavba pro

přechodné ubytování, je její využití v nouzové situaci pro ubytování obyvatelstva ideální. Navíc se jedná o stavbu v jednom z nejvyšších bodů na území obce, je tedy chráněna před některými negativními vlivy (např. i před extrémními povodněmi nebo srážkovými vodami).

Územní plán nepředpokládá, že by došlo k ohrožení veškerého obyvatelstva všech sídel obce v časovém souběhu. V opačném případě bude evakuace koordinována s většími obcemi v okolí, zejména s Kladnem.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci bude využit objekt ve vlastnictví obce na území Sak. Jedná se o v současné době nevyužitý objekt. Na území sídla Třebichovice bude využívána hlavně budova bývalé školy, především pak sál místního hostince.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

Na území obce se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky. Pro uskladnění takových látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy nejsou na území obce vhodné lokality. Problematiku je potřeba řešit mimo správní území obce.

Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události.

Pro záchranné a likvidační práce je možné dočasně využít plochu kompostárny (TO.k).

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území není evidováno skladování nebezpečných látek. Proto se nevymezují žádné plochy určené pro tento účel.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Územní plán stanovil pro nouzové zásobování elektrickou energií dvě plochy. Tyto plochy jsou mimo plochy bydlení, současně však leží přímo v zastavěném území obce. Pro nouzové zásobování pitnou vodou, které by bylo prováděno přistavením cisteren, budou využita veřejná prostranství a plochy silniční, které jsou dobře dostupné a pro daný účel vyhovují.

4.7.4 Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Plochy pro asanaci na území obce nejsou vymezeny. Kapitola byla doplněna, aby struktura Územního plánu plně odpovídala požadavkům platné legislativy.

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

Změna č. 6 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

V rámci Změny č. 6 došlo k redukci rozsahu jediné zastavitelné plochy, pro níž byla předepsána podmínka zpracování regulačního plánu. Zmenšením plochy došlo ke zjednodušení jejího zapojení do sídla. Současně plocha přestala být natolik exponovaná, aby pro regulaci výstavby na ní nepostačovaly nástroje územního plánu. Proto bylo od požadavku na zpracování regulačního plánu upuštěno. Kapitola tak mohla být z Územního plánu vypuštěna (jedná se o nepovinnou součást územního plánu).

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

Do kapitoly se doplňují údaje o Změně č. 6 a aktualizují se údaje o Úplném znění.

5 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán posoudil obsah Změny č. 6 a ve svém stanovisku vyloučil její vliv na životní prostředí nebo systém NATURA 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území tak v souladu s platnou legislativou neproběhlo.

6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 6 navrhuje nové záboru zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v rozsahu, který je plně kompenzován vypuštěním dosud nerealizovaných zastavitelných ploch z řešení Územního plánu.

Odůvodnění Změny č. 6 v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy obsahuje vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení se zpracovává pro plochy, u nichž Změna č. 6 navrhuje změnu využití. Změna č. 6 vymezuje pět ploch změn, z toho jednu zastavitelnou plochu pro bydlení, jednu plochu přestavby a tři plochy změn v krajině. Kromě toho dochází k rozšíření dvou zastavitelných ploch. Jedna zastavitelná plocha je naopak ve svém rozsahu podstatně redukována.

ZPF dle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen Zákon o ochraně ZPF), zahrnuje ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty a plochy s dočasným zábořem. Zemědělským půdním fondem nejsou lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Parcely katastru nemovitostí, které mají evidovaný takový druh pozemku, nejsou z hlediska záboru ZPF vyhodnocovány. Jedná se zejména o celou plochu přestavby, která se nachází na ostatních plochách a zastavěných plochách a nádvořích.

Jedna z ploch změn v krajině (K.8) nepředstavuje zábor ZPF – plocha i do budoucna zůstane ZPF.

Změnou č. 6 dochází k umožnění záborů na 0,4 ha orné půdy a 0,72 ha ostatních ploch. Zábor je Změnou č. 6 znemožněn na 1,31 ha orné půdy. Vypuštěny jsou dále dvě plochy

změny (ZS3 a ZS4), jejichž využití by nepředstavovalo zábor ZPF, docházelo však ke změně druhu pozemku (z orné půdy na zahrady).

U zastavitelných ploch, které jsou rozšiřovány, je vyhodnocována pouze ta část, o níž Změna č. 6 navyšuje předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu. V dále uvedené přehledové tabulce jsou označovány znaménkem + za označením plochy. Plochy, které jsou vypouštěny z řešení, jsou v tabulce označeny znaménkem – za označením plochy, jejich výměra se odečítá od ploch záborů.

Náležitosti vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF stanovuje Zákon o ochraně ZPF a jeho prováděcí právní předpisy, konkrétně ust. § 3, § 5 a tabulka č. 2 přílohy vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Struktura následujícího vyhodnocení odpovídá těmto předpisům.

6.1 Zábór zemědělského půdního fondu

Bilance předpokládaných záborů půdního fondu v souvislosti se Změnou č. 6

Ozn. plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy (ha)	Celková výměra záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany ZPF (ha)					Odhad výměry dočasného záboru (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Poloha v zastavěném území
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Bydlení													
Z.1-	BV	-1,26	-1,26	-	-	-1,26	-	-	-	-	-	-	mimo ZÚ
Z.1+	BV	0,01	0,01	-	-	0,03	-	0,01	-	-	-	-	
Z.2+	BV	0,06	0,06	-	-	-	0,06	-	-	-	-	-	mimo ZÚ
Z.4+	BV	0,13	0,13	-	-	0,12	0,01	-	-	-	-	-	
P.1	BV	0,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Doprava													
DSm5	DS.m	-0,05	-0,04	-	-	-0,04	-	-	-	-	-	-	
K.7	DS.m	0,01	0,01	-	-	-	0,01	-	-	-	-	-	
K.9	DS.m	0,11	0,11	-	-	0,01	0,10	-	-	-	-	-	
Celkem		-0,28	-0,98	-	0	-1,14	0,18	0,01	-				

Změny využití, které nemají dopad na celkovou bilanci předpokládaných záborů

- K.8 – plocha změny v krajině o celkové výměře 3,23 ha zasahuje na 0,53 ha orné půdy se IV. třídou ochrany. Plocha bude nadále využívána jako zemědělský půdní fond pro zemědělskou výrobu (nejedná se o zábor ZPF)
- Z.8 – zastavitelná plocha (SV) se zvětšuje o 0,32 ha na úkor dříve vymezené plochy DSm3, jejíž zábor byl řešen předchozí územně plánovací dokumentací – rozsah předpokládaného záboru ZPF se touto změnou nemění
- ZS3, ZS4 – zastavitelné plochy (ZS) byly z řešení vypuštěny (stabilizováno bylo stávající využití, tj. NS.op, resp. NZ.o) – plochy nepředstavovaly zábor zemědělského půdního fondu, měly být nadále využívány jako ZPF. Návrh změny druhu pozemku z orné půdy na zahradu Změna č. 6 ruší.

6.2 Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem Změny č. 6 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

Územní plán (v platném znění) vymezil následující zastavitelné plochy, které plně nebo z části ležely na půdách s I. třídou ochrany: BV2 (Z.2), BV3, BV4 (Z.3), BV7 (Z.5), BV9 (Z.7), VVt2 (K.4), ZS4, DSm1. V závorce je uváděn název plochy změny po Změně č. 6. Plochy, u nichž údaj v závorce není uveden, byly z řešení Změnou č. 6 vypuštěny.

Plochy DSm1 a ZS4 byly z řešení vypuštěny. Typ plochy s rozdílným způsobem využití byl stanoven podle skutečného současného využití.

Plocha BV3 již byla z části zastavěna a byla zahrnuta do zastavěného území a mezi plochy se stavovým časovým horizontem.

Zastavitelné plochy Z.2, Z.3, Z.5 a Z.7 i plocha změny v krajině K.4 zůstávají součástí řešení beze změny.

6.3 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Změna č. 6 převedla z návrhu do stavu účelové komunikace vymezené na pozemcích s katastrálním způsobem využití „ostatní komunikace“ (DSu1, DSu2, DSu3, DSu4, DSu5, DSu6, částečně DSu7). Komunikace na těchto plochách byly vymezeny v rámci koncepce dopravní infrastruktury, vyžadováno je jejich zachování, případně zřízení.

Ostatními návrhy Změny č. 6 nedochází ke změně vedení účelových komunikací. Upraven je návrh účelové komunikace, který původně vedl přes nově navrženou plochu změny v krajině K.8. Nově je tato komunikace vedena po ploše změny v krajině K.9.

6.4 Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.

Změna č. 6 zachovává koncepci i kompozici stanovenou v platném Územním plánu. Částečně zasahuje do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelných ploch. V rámci řešení Změny č. 6 dochází k zahrnutí již využitých zastavitelných ploch nebo jejich částí do zastavěného území. Takto byly dotčeny zastavitelné plochy BV3, BV6 a dále plochy DSS1, DSm1, DSm2, DSm3, DSm4, DSu1, DSu2, DSu3, DSu4, DSu5, DSu6, ZV1, ZV2, ZV3, ZV4, ZS1, ZS2, NSop1.

Vypuštěny z řešení byla část zastavitelné plochy BV1 (Z.1), a plochy DSm5 a NSop2. Zastavitelná plocha BV1 výrazným způsobem zasahovala do nezastavěného území. Byla tvořena četnými parcelami s roztráštěným vlastnictvím. Její využití muselo být podmíněno vypracováním regulačního plánu. Ten za více než 15 let platnosti podmínky nebyl zpracován. Plocha přitom leží na relativně kvalitních zemědělských půdách (převážně III. třída ochrany) a je součástí uceleného honu, který umožňuje intenzivní obhospodařování. To také v dané ploše probíhá. Změna č. 6 tak přistoupila k redukci této plochy a to tak, aby zarovнала hranici

zastavěného území, čímž by se redukovaly i obtížně obhospodařovatelné plochy, které při členitém přechodu zastavěného a nezastavěného území vznikají.

Bilance Územního plánu nicméně prokázala potřebu vymezení ploch v rozsahu, který byl vymezen. Zmenšením zastavitelných ploch pro bydlení dochází k poklesu výměry zastavitelných ploch a tím i rozvojového potenciálu. Částečně je to možné ospravedlnit dosud pouze vlašným rozvojem obce (ten však byl z části způsoben objektivními překážkami pro využití zastavitelné plochy BV1). Přesto by nemělo k takto významnému poklesu dojít. Změnou č. 6 dochází k vymezení plochy přestavby P.1, která je z hlediska nároků na ZPF zcela ideální, neboť se nachází na nezemědělských půdách v zastavěném území. Nahrazuje však pouze zhruba polovinu redukováné plochy. Drobného navýšení směrem k optimalizované potřebě, stanovené předchozí územně plánovací dokumentací, bylo dosaženo zlepšením parametrů zastavitelných ploch Z2 (původně BV2) a Z.4 (původně BV5). Zastavitelná plocha Z.2 byla rozšířena o 0,06 ha nezastavěného území ležícího mezi přístupovou komunikací a samotnou plochou. Tato plocha byla ponechána v nezastavěném území zcela nelogicky, jednoznačně se přitom jedná o obtížně obhospodařovatelnou enklávu. Zastavitelná plocha Z.4 byla rozšířena v celém průběhu na 25 metrů, aby bylo ve všech jejích částech možno aplikovat hlavní využití, tedy umístit rodinný dům. Využívá přitom dopravní a technickou infrastrukturu, která bude zbudována pro centrální zastavitelnou plochu Z.2. Rozšíření proběhlo na úkor plochy ZZ – zahrady a sady. Lze přitom předpokládat, a vyplývá to i z požadavků prostorového uspořádání plochy BV, že větší část plochy Z.4 bude ve výsledku využívána právě jako zahrady v zázemí rodinných domů.

Posledním drobným navýšením zastavitelných ploch pro bydlení, které mělo kompenzovat jejich úbytek způsobený redukcí nevhodné zastavitelné plochy BV1, měla být nová zastavitelná plocha Z.12. S ohledem na výsledky veřejného projednání byla však plocha z řešení Změny č. 6 vypuštěna.

Navýšena byla výměra i u plochy Z.8 (původně SV.1). Zde jde ovšem pouze o technické řešení, kdy původně navržená plocha pro obslužnou komunikaci byla nahrazena koncepčním vyjádřením komunikace. Její zřízení v rámci zastavitelných ploch je nicméně nadále vyžadováno, přičemž dodrženy musí být parametry podle vyhlášky 501/2006 Sb. Fakticky zde tak ke změně ve vztahu k ZPF nedochází.

Nově vymezeny jsou dále plochy změn v krajině, z nichž dvě budou mít důsledek pro zemědělský půdní fond. V obou případech se jedná o zřízení komunikací. Plocha K.9 bude zajišťovat prostupnost krajiny. Plocha K.7 umožní zřízení obratiště na stávající komunikaci.

6.5 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 6 se žádným způsobem nedotkne pozemků určených k plnění funkce lesa.

7 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 6 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

7.1 Politika územního rozvoje ČR

Usnesením č. 929 Vlády ČR ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizaci č. 5 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 12. 7. 2021 usnesením č. 618 Aktualizaci č. 4 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 19. 7. 2023 usnesením č. 542 Aktualizaci č. 6 politiky územního rozvoje;
- k 7. 2. 2024 usnesením č. 89 Aktualizaci č. 7 politiky územního rozvoje.

Politika územního rozvoje České republiky 2008 ve znění jejích aktualizací 1. až 5. (dále jen PÚR) tvoří základní rámec pro územně plánovací činnost obcí. Zpráva o uplatňování vyhodnotila soulad Územního plánu s PÚR.

Změna č. 6 nemění celkovou koncepci rozvoje, pouze ji zpřesňuje. Dílčím způsobem pak mění využití některých ploch v zastavěném i nezastavěném území. Tyto změny mají za cíl zkvalitnění obytného i přírodních prostředí a zvýšení prostupnosti krajiny. Z hlediska PÚR se jedná o změny, které jsou pod rozlišovací schopností dokumentu. Dílčím způsobem přispívají k naplňování priorit PÚR, neboť přispívají k rozvoji jak přírodních (vymezení ploch v krajině, zejména NS.op, NS.rz, WT), tak i civilizačních (cesty, kanalizace) hodnot v území. Změny působí celkově pozitivně na uspořádání území obce, jak vyplývá z komplexního zdůvodnění přijatého řešení, a nejsou v rozporu s žádnou z priorit. Svým rozsahem a způsobem navrhovaného (nebo nově stabilizovaného) využití nemohou mít vliv na skutečnosti sledované v rámci ostatních částí PÚR. Zohledněna je poloha ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Pro řešení tohoto specifického problému dochází k rozšíření ploch vodních a vodních toků. V rámci nich je možno přijímat opatření, která pomohou s řešením problémů se suchem. Mimo to byly formulovány takové podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují prakticky kdekoli na území obce realizovat taková opatření, která budou mít pozitivní vliv na vodní režim v krajině. Celkové řešení, obsažené v Územním plánu, tak bude po Změně č. 6 plně vyhovovat potřebám pro zřizování opatření proti suchu.

7.2 Zásady územního rozvoje

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. Vydány byly formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 o vydání 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2019.

Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 68/2019 – 123 ze dne 24. 6. 2020 zrušil vymezení plochy veřejně prospěšné stavby *D300 – plocha rozvoje letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha)* vymezené v rámci 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024.

Výše uvedené dokumentace, vydané opatřením obecné povahy, tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění (dále jen ZÚR).

Územní plán byl Zprávou o uplatňování vyhodnocen z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 a č. 2.

7.2.1 Vyhodnocení souladu Územního plánu s 3, 6., 7., 10. a 11. aktualizací ZÚR

Aktualizace č. 3

Aktualizace č. 3 zásad územního rozvoje doplňuje obec Třebichovice do výčtu území dotčených regionálním biocentrem RC1470, jeho grafické vymezení se nicméně nemění. Zásah tímto biocentrem byl vyhodnocován v rámci zpracování platné územně plánovací dokumentace. Biocentrum bylo upřesněno mimo hranice obce. Územní průmět byl marginální a po upřesnění na podle hranic katastru nemovitostí na území obce biocentrum nezasahuje. Na Regionální biocentrum na území obce navazuje lokální biocentrum LBC 1. ÚSES byl na území obce vymezen komplexními pozemkovými úpravami, územně plánovací dokumentace jejich výsledky respektuje. Aktualizace č. 3 dále upravila některé priority a provedla další formulační úpravy Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tyto formulační úpravy nemají podstatný vliv na řešení územně plánovací dokumentace obce Třebichovice, koncepce územního plánu upravené požadavky naplňují. Nově byly formulovány následující priority (kurzivou uveden citovaný text):

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování

zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Obec Třebichovice se neřadí mezi silně urbanizované oblasti (poměr zastavěného území k celkové rozloze obce činí 11 %). pro zlepšování stavu složek životního prostředí je vymezován ÚSES, plochy změn v krajině a je nastavena koncepce uspořádání krajiny. Na území se nevyskytují území, ve kterých lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů. Umísťování a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu na území obce není plánováno.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

Podmínky pro výsadbu zeleně jsou dány stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a formulací podmínek jejich využití. V rámci koncepce uspořádání krajiny je kladen důraz na posilování environmentálního pilíře udržitelného rozvoje.

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Územní plán řešil tuto problematiku vymezením několika ploch vodních a vodohospodářských a stanovením podmínek, které umožňují realizaci opatření v nezastavěném území. Změnou č. 6 se toto nemění, dochází pouze k jednoznačné formulaci přípustného využití a jeho sjednocené pro plochy v nezastavěném území.

Aktualizace č. 6

Aktualizace č. 6 zásad územního rozvoje se týká koridoru pro modernizaci tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav (D213), která nemá územní průmět ve správním obvodu obce Třebichovice.

Aktualizace č. 7

Aktualizace č. 7 zásad územního rozvoje se týká specifických koridorů dopravní a technické infrastruktury bez územního průmětu ve správním obvodu obce Třebichovice.

Aktualizace č. 10

Aktualizace č. 10 zásad územního rozvoje se týká koridoru vysokorychlostní železniční dopravy ŽD1 jako součásti Rychlého spojení RS4 (Dresden –) hranice Německo/ČR – Lovosice/Litoměřice-Praha. Tento koridor nemá územní průmět ve správním obvodu obce Třebichovice.

Aktualizace č. 11

Aktualizace č. 11 zásad územního rozvoje se týká propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumec – Petrovice – Chyšky s Jihočeským krajem. Tato specifická oblast nemá územní průmět ve správním obvodu obce Třebichovice.

7.2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 6 se ZÚR

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR v rámci stanovených priorit požadují vytvářet pomocí nástrojů územního plánování podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje (priorita 01).

Požadavek na zajištění příznivého přírodního prostředí je zohledněn Územním plánem zejména v koncepci uspořádání krajiny, kterou Změna č. 6 ponechává beze změny. Vymezené prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), zajišťující základní kostru ekologické stability, nejsou Změnou č. 6 přímo ani nepřímo dotčeny. Územní plán doplnil ÚSES o návrhy ploch krajinné zeleně, reprezentujících v krajině zejména liniovou zeleň a další plochy vzrostlé nelesní zeleně. Vymezeny byly i interakční prvky. Změna č. 6 plochy zeleně v krajině mírně rozšiřuje. Současně doplňuje podmínky využití u jednotlivých ploch, které umožní jak realizaci zeleně, tak i dalších opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny.

Stabilní hospodářský rozvoj je v Územním plánu zajištěn zejména vymezením stabilizovaných ploch výroby. Návrhové plochy výroby se v Územním plánu nevymezují vzhledem k dostatečným rezervám v rámci stávajících ploch. Dále je umožněn rozvoj drobných živností na některých plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, případně podmíněně přípustného využití. Změna č. 6 se nedotýká vymezených stabilizovaných ploch výroby. Stanoveny jsou nové podmínky využití, které lépe umožňují využití stávajících výrobních ploch a částečně připouštějí realizaci výroby i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel Územním plánem byly vymezeny nové prvky občanského vybavení. Plochy pro ostatní občanské vybavení byly stabilizovány, v obci se nacházejí v dostatečném rozsahu a z části jsou nevyužívané. Současně byla věnována zvýšená pozornost stabilizaci stávajících a vymezení (resp. požadavkům na vymezení) nových veřejných prostranství s hlavním cílem umožnit setkávání a shromažďování obyvatel. Změna č. 6 podmínky pro sociální soudržnost zlepšuje stanovením vhodných podmínek využití i dílčími úpravami vymezení ploch, a to jak v ve stavovém, tak v návrhovém časovém horizontu.

Z obecných cílů, které ZÚR stanovily, se správního území městyse dotýkají zejména úkoly stanovené v bodě 1.06 tohoto dokumentu. V tomto bodě je především požadováno:

- rozvíjet polycentricitu;

Tento úkol není plně aplikovatelný na úrovni Územního plánu, jedná se o širší koncepci. V rámci obce Územní plán vytváří možnosti územního rozvoje pro obě sídla obce. Změnou č. 6 se význam obce ani jednotlivých sídel v rámci obce z hlediska centricity nemění.

- zachovat a obnovovat rozmanitost kulturní krajiny a posílit její stabilitu;

Stabilita a rozmanitost kulturní krajiny je zajištěna v rámci požadavků Územního plánu na zvýšení hodnot přírodní krajiny. Kulturní složka je posilována stanovením regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 6 v zastavěném území zvyšuje rozmanitost zejména vymezením plochy změny v krajině ve prospěch smíšených ploch nepobytové rekreace a extenzivního zemědělství.

- chránit pozitivní znaky krajinného rázu;

Krajinný ráz je Územním plánem chráněn zejména stabilizací převážné části ploch nezastavěného území. Vymezením ÚSES jsou pak pozitivní znaky a charakteristiky krajinného rázu dále posilovány. Negativní zásahy do krajinného rázu Územní plán nepůsobí a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch jim předchází. Rozvoj sídelní funkce a ostatních funkcí, které mohou narušit krajinný ráz, se soustředí do sousedství sídel a vzhledem ke geomorfologii a povaze navrhovaných ploch se zásadním způsobem v krajinném rázu projevit nebude. Změna č. 6 se v krajinném rázu zásadním způsobem neuplatní. Změna podmínek využití a rozšíření ploch vodních a vodních toků budou mít z hlediska krajinného rázu pozitivní vliv (např. umožní revitalizaci knovízského potoka na území obce).

- zachovat a citlivě doplnit výraz sídel s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny;

Vymezením jednotlivých rozvojových ploch na vhodných místech Územní plán tento požadavek naplnil. Změna č. 6 v tomto smyslu územně plánovací dokumentaci nikterak neovlivňuje. Zrušením části zastavitelné plochy BV1 (nově Z.1) dojde k zarovnání hranice zastavěného území. Výrazně pozitivním přínosem Změny č. 6 je v tomto ohledu vymezení plochy přestavby P.1, která proměňuje devastovanou plochu bývalé cihelny na plochu pro výstavbu rodinných domů. Tím dochází ke zmenšení tlaku na urbanizování nezastavěného území.

- upřesnit a zpracovat do územně plánovací dokumentace cílové kvality krajiny;

V rámci koncepce uspořádání krajiny, stanovené Územním plánem, jsou definovány kvality, jichž má krajina dosáhnout, a to zejména formou výčtu přípustných a nepřípustných činností v krajině. Cílové kvality jsou také patrné z rozmístění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativů. Změna č. 6 cílové kvality krajiny nemění.

- vytvořit podmínky pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Hlavními přírodními zdroji na území městyse jsou zemědělská půda a pozemky určené k plnění funkce lesa. Ty jsou Územním plánem v převážné míře stabilizovány, Změna č. 6 se jich dotýká pouze omezeně, bez vlivu na celkové uspořádání území. Plochy těžby nerostů se v obci nevyskytují. Obdobně nejsou Územním plánem ani Změnou č. 6 vymezovány nové plochy pro využití obnovitelných zdrojů energie. Územní plán umožňuje jejich umístění v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to nebude mít významný negativní vliv na okolí. Změna č. 6 tuto koncepci ponechává beze změny.

V bodě 1.07 ZÚR je pak uveden požadavek na vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností. Toho má být dosaženo, ve vztahu k Třebichovicím, zejména následujícími kroky:

- všestranně rozvíjet sídla s důrazem na veřejná prostranství a plochy zeleně;
- intenzivně využívat zastavěné území obce;
- všestranně posilovat rekreační potenciál obce;

- rozvíjet veřejnou infrastrukturu.
- vytvořit podmínky pro ochranu území a ochranu vod

Požadováno je přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině.

Změna č. 6 přispívá k intenzivnějšímu využití zastavěného území obce, když vymezuje plochu přestavby a současně ruší některé zastavitelné plochy ve volné krajině. Posiluje též důraz na veřejná prostranství stanovením obecné koncepce veřejných prostranství. Rekreační potenciál Změna č. 6 posiluje zejména vymezením plochy NS.rz v nezastavěném území. Veřejná infrastruktura je řešena zejména upřesněním vedení kanalizační stoky z Hrdlíva na čistírnu odpadních vod v Třebichovicích. Ochrana území a ochrana vod je řešena upřesněním původně stanovených podmínek pro ochranu území a nakládání s vodami zejména v nezastavěném území. Podmínky jsou sjednoceny a nově formulovány tak, aby byly jednoznačné. Na věcné přípustnosti realizace opatření se Změnou č. 6 nic nemění.

Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Obec Třebichovice leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha. Územní plán naplnil požadavky stanovené pro tuto rozvojovou oblast. Změnou č. 6 se stanovené podmínky nemění. Dopravních vazeb obce se Změna č. 6 nedotýká, v souladu se stanovenými zásadami rozvoj bydlení orientuje do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou (vazba na Kladno). Změna č. 6 pro rozvoj bydlení využívá transformaci plochy v zastavěném území sídel, jak je v zásadách usměrňování územního rozvoje vyžadováno. vytváří rovněž podmínky pro rekreaci vymezením plochy změn v krajině K.8. V souladu se stanovenými úkoly územního plánování Změna č. 6 ověřila rozsah zastavitelných ploch v sídlech a dospěla k potřebě redukce zastavitelných ploch.

Specifické oblasti

Dle ZÚR neleží území obce ve specifické oblasti ani specifické oblasti krajského významu.

Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

Změna č. 6 nezasahuje do ploch ani koridorů vymezených v PÚR ani v ZÚR.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 6 nezasahuje do podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Změnou č. 6 byly nově definovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky byly formulovány s ohledem na zajištění možnosti rozvoje jak přírodních, tak i kulturních a civilizačních hodnot území.

Změnou č. 6 nedochází k negativnímu ovlivnění kvalit krajiny. Dosažení cílových kvalit krajiny Změna č. 6 usnadňuje lepší formulací podmínek využití ploch v nezastavěném území.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Změna č. 6 se nedotýká žádných veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu.

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

Změna č. 6 neřeší žádné požadavky nadmístního významu. Na území obce Třebichovice nejsou kladeny konkrétní nároky, které by nebyly zapracována v rámci Územního plánu.

Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

Na území obce Třebichovice nebyly plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií uloženo, v ZÚR vymezeny.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR nevymezily plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ZÚR nevymezily ve vztahu k území obce etapizaci.

8 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování naplňuje platný Územní plán, jak konstatovala zpráva o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období. V rozsahu měněných částí je respektuje i Změna č. 6. Udržitelný rozvoj je podporován především racionalizací vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – dlouhodobě nevyužitá plocha byla nahrazena plochou přestavby, čímž dojde k revitalizaci části zastavěného území a využití stávajících sítí, včetně sítí dopravní infrastruktury. Lepším uspořádáním ploch dojde k nižším nárokům na dopravní infrastrukturu a efektivnějšímu využití zastavěného území.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce a požadavků obce Změna č. 6 posoudila potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Výsledkem zmíněného posouzení, které je v rámci jednotlivých kapitol součástí odůvodnění Změny č. 6, je redukce jedné ze zastavitelných ploch, vymezení plochy přestavby a racionalizace využití území na několika místech v obci. Současně došlo s ohledem na současné standardy ke přeformulování podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Přírodní, sociální ani ekonomický pilíř udržitelného rozvoje nebude negativně dotčen, nové řešení bude mít pozitivní vliv na civilizační hodnoty území i na ochranu nezastavěného území (zmenšení rozsahu zastavitelných ploch).

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití Změna č. 6 nově formuluje s ohledem na aktuální potřeby a způsoby využití území a s ohledem na snahu předcházet vzniku střetů v území.

Při řešení byly v plné míře uplatněny poznatky z oborů urbanismus, architektura, územní plánování, jakož i z dalších oborů, a to vzhledem k multidisciplinární povaze oboru územní plánování. Poznatky z oboru památkové péče se vzhledem k rozsahu a poloze navržených úprav dokumentace neuplatnily. Architektonické a estetické hodnoty území budou součástí případné podrobnější územně plánovací dokumentace, územního a stavebního řízení. Urbanistické hodnoty jsou Změnou č. 6 zvyšovány, když dochází k zarovnání hranic zastavěného území, resp. zastavitelných ploch (předcházení rozpínání sídla do krajiny) a úpravě vymezení některých zastavitelných ploch.

Změna č. 6 vymezila jednu plochu přestavby, která má povahu asanačního zásahu. Asanace již byla fakticky provedena, Změna č. 6 tak stanovuje pouze nové využití této plochy tak, aby se plocha opět plnohodnotně zapojila do struktury sídla.

Změna č. 6 je zpracována v souladu s veškerou aktuálně platnou legislativou a jejími požadavky. Uplatněno bylo přechodné ustanovení, týkající se převedení Územního plánu do standardu dle Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Změna č. 6 nevymezuje vzhledem ke svému rozsahu a vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů.

9 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 6 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 6 bylo zahájeno za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Stavební zákon) s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Změna č. 6 upravuje platnou územně plánovací dokumentaci obce a vydává se v souladu se Stavebním zákonem v rozsahu měněných částí. Každá plocha ve správním území obce byla platnou územně plánovací dokumentací obce definována jako jedna z ploch s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou formulovány konkrétní požadavky na využití. Změna č. 6 mění podmínky využití u všech ploch. Současně upravuje názvy jednotlivých ploch v souladu s aktuálním zněním prováděcích vyhlášek. Kromě změny podmínek je měněno i využití některých ploch, převážně za účelem uvedení do souladu se skutečným stávajícím využitím. Vymezeny byly i návrhy, které uspořádání území řeší v souladu s výsledným žádoucím uspořádáním. Plochy změn jsou vymezeny zejména tak, aby řešily a předcházely střetům v území. Vzhledem k tomu, že o pořizování Změny č. 6 bylo rozhodnuto před 1. 1. 2023, uplatňuje se přechodné ustanovení zavedené vyhláškou č. 418/2022 Sb. Změna č. 6 tak neupravuje vybrané části Územního plánu podle požadovaného jednotného standardu.

Za účelem dosažení obecně prospěšného souladu byl při zpracování Změny č. 6 sledován společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Jeho zhodnocení je součástí odůvodnění Změny č. 6.

10 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 6 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

10.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh Změny č. 3 byl zpracován v souladu se zvláštními předpisy ve smyslu § 53 odst. (4) písm. d) Stavebního zákona. Vyhodnocení souladu jednotlivých zvláštních právních předpisů, které se týkají řešení Územního plánu, je uvedeno v následujícím textu.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Zákon stanovuje požadavky na proces hodnocení vlivů na životní prostředí, územního plánování se dotýká pouze okrajově v případě, že je součástí pořízení územního plánu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V tomto případě se podle uvedeného zákona vydává stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Pro Změnu č. 6 vyloučil dotčený orgán vliv na soustavu NATURA 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení Změny č. 6 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj se tak neprovádí.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Změna č. 6 neobsahuje řešení, které by vyžadovalo specifická opatření v oblasti nakládání s odpady. Na území obce nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění

Změna č. 6 neobsahuje řešení, které by mělo vazbu k ustanovením uvedeného zákona. Zákon stanovuje podmínky výkonu veterinární péče. Změna č. 6 nestanovuje v rámci jednotlivých koncepcí ani v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nebo vymezení zastavěného území a veřejně prospěšných staveb a opatření žádné skutečnosti, které by měly vliv na veterinární péči.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Na katastru obce se vyskytují plochy, resp. území, které podléhají ochraně, zejména z titulu Vodního zákona a navazujících legislativních norem. Jedná se o tyto limity využití území:

- vodní zdroj a jeho ochranná pásma;

- ochranná pásma kolem vodovodních a kanalizačních potrubí v šířce 1,5 m od vnějšího líce potrubí (do průměru 500 mm) na obě strany;
- právo správců vodních toků užívat pozemky v rozsahu nezbytně nutném, u podrobněji nespecifikovaných vodních toků v šířce do 6 m (zejm. Svinařovský potok), u významných toků (řeka Knovízský potok) v šířce do 8 m od břehové čáry.
- stanovené záplavové území Knovízského a Svinařovského potoka;
- vodní útvary podzemních vod Kladenská pánev

Změna č. 6 svým řešením neovlivní podstatnou měrou povrchové ani podzemní vody. Při realizaci staveb, umístěvaných v dle návrhů Změny č. 6, musí být dbáno na naplňování požadavků tohoto zákona, samotné řešení Změny č. 6 však nepředstavuje zásah do hájených zájmů. V rámci záplavového území je vymezena zastavitelná plochy pro bydlení – výstavba na této ploše je podmíněna realizací technických opatření.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Na území obce se nacházejí následující objekty zařazené do ústředního seznamu AOPK:

1020	Třebichovická olšinka	Přírodní památka
2607	Třebichovická olšinka	Evropsky významná lokalita

Dle příslušného zákona jsou limitem využití na území obce dále významné krajinné prvky taxativně vyjmenované v tomto zákoně a vymezený územní systém ekologické stability.

Změna č. 6 se nedotýká žádného z těchto chráněných území. Zásady obecné ochrany přírody řešení Změny č. 6 nenarušuje, při realizaci výstavby v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití však musí být vždy zohledněny. Změna č. 6 nezasahuje do vymezených prvků ÚSES ani významných krajinných prvků, které se na území obce nachází.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Řešení Změny č. 6 neobsahuje řešení, která by umožnila umístění zdrojů významně ovlivňující kvalitu ovzduší v rozporu s uvedeným zákonem. Změnou č. 6 se sníží předpokládaný nárůst emisí z dopravy, neboť dochází k redukci souhrnné výměry ploch pro bydlení.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Změna č. 6 navrhuje zábor zemědělského půdního fondu v nezbytně nutném rozsahu pro uspokojení ostatních veřejných zájmů, plynoucích z požadavku rozvoje obce (viz zákon č. 128/2001 Sb. a Stavební zákon). Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

Řešení Změny č. 6 je v souladu s požadavky tohoto zákona.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Limitem využití území, hájeným na území obce Třebichovice podle tohoto zákona, jsou veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa. Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa se příslušný dotčený orgán vyjadřuje k zákonem stanoveným záměrům v rámci navazujících řízení.

Změna č. 6 nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, v plném rozsahu je respektuje a stabilizuje jejich funkci. V jednom případě vymezuje plochu lesa (NL) v místě, kde Územní plán vymezil plochu komunikace na lesním pozemku. Žádné zastavitelné plochy nejsou vymezovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), v platném znění

Řešení Změny č. 6 se nedotýká zdrojů přírodních minerálních vod ani jejich ochranných pásem.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění

Řešení Změny č. 6 se nedotýká průzkumných území pro ložiskový průzkum ani jiné průzkumy dle § 4 uvedeného zákona. Na území obce se nacházejí sesuvná území. V rámci jednoho z nich Územní plán navrhuje plochu změny v krajině. Současné využití (pole, tj. intenzivní zemědělské obhospodařování) bude nahrazeno smíšenou plochou nezastavěného území s nepobytovou rekreací a extenzivním zemědělstvím. Toto využití je z hlediska sesuvného území příznivější, bude zde například eliminován provoz těžké zemědělské techniky, dojde k povrchovému zpevnění území atd.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Změna č. 6 neobsahuje řešení umožňující umístění provozů, které jsou zdrojem hluku, vibrací či škodlivých látek ve smyslu tohoto zákona. Zvýšení hluku z dopravy související s obsluhou vymezených zastavitelných ploch bude minimální. Zastavitelné plochy nejsou umísťovány do blízkostí zdrojů hluku ve smyslu tohoto zákona. Umísťování staveb a zařízení, pro které jsou zákonem stanoveny hygienické hlukové limity, na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití musí probíhat v souladu s tímto zákonem. Prokázání této skutečnosti je předmětem navazujících řízení (územní rozhodnutí, stavební povolení).

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Na území obce se nenachází památkové zóny ani rezervace. Evidovány jsou následující památkově chráněné objekty a jejich soubory:

- venkovská usedlost č. p. 11, Třebichovice (rejst. č. ÚSKP 46988/2-4077, kat. č. 1000159529)
- kaple, Třebichovice (rejst. č. ÚSKP 17067/2-621, kat. č. 1000127674)
- venkovská usedlost č. p. 2 Saky (rejst. č. ÚSKP 46326/2-4078, kat. č. 1000158826)
- zemědělský dvůr č. p. 7 Saky (rejst. č. ÚSKP 24038/2-4079, kat. č. 1000135076)
- boží muka, Saky (rejst. č. ÚSKP 23113/2-4076, kat. č. 1000134099)
- kaple, Saky (rejst. č. ÚSKP 35942/2-4080, kat. č. 1000147765)

V okolí památkově chráněných objektů Změna č. 6 nevymezuje plochy, které by mohly mít negativní vliv na předmět ochrany.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění

Změna č. 6 neobsahuje řešení, která by představovala zvýšená rizika požárů či překážky pro zabezpečení území požární technikou. Konkrétní řešení požární ochrany jednotlivých ploch a objektů bude řešeno v rámci navazujících řízení. Změna č. 6 stanovuje obecné podmínky. S využíváním vodovodu pro hasební vody není s ohledem na kapacitní a tlakové poměry nadále počítáno.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Dle předmětného zákona jsou na území obce definována jako limit využití území, ochranná pásma pozemních komunikací (§ 30), vymezená svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu silnic II. a III. třídy.

Změna č. 6 neobsahuje řešení, která by představovala zásah do pozemních komunikací nebo ohrožení či omezení provozu na nich. Dopravní napojení nových ploch z pozemních komunikací a obsluha jednotlivých objektů ve vztahu k ochraně pozemních komunikací bude řešena v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona. Změna č. 6 nevymezuje plochy ani koridory pro změny silniční infrastruktury. Stanoveny jsou podmínky pro místní a účelové komunikace. Zastavitelné plochy pro bydlení v některých případech zasahují do ochranných pásem vymezených podle tohoto zákona. Při umístování staveb a zařízení do těchto ochranných pásem musí být postupováno v souladu s tímto právním předpisem. V rámci ochranných pásem nejsou vymezovány takové plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní ani přípustné využití by nebylo slučitelné s podmínkami využití ochranných pásem silnice.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění

Na území obce se nevyskytují drážní tělesa ani stavby.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

Na území obce lží chráněná ložisková území černého uhlí Vinařice u Kladna, Švermov a Libušín. Změnou č. 6 do těchto chráněných ložiskových území nejsou umisťovány plochy změn, které by ve smyslu tohoto zákona ztěžovaly nebo znemožňovaly dobývání nerostných surovin.

Na území obce se vyskytují poddolovaná území Vinařice u Kladna, Libušín, Saky a Kladno. Změnou č. 6 není navrhováno využití těchto ploch, které by bylo v rozporu se zájmy hájenými v tomto území.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Řešené území spadá do ochranného pásma se zákazem laserových zařízení - sektor B. Změna č. 6 nepřipouští nad rámec Územního plánu umisťování staveb, které by mohly přesáhnout stanovená výšková omezení. Změna č. 6 neobsahuje řešení, která by zasahovala do ploch určených pro civilní letectví. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně pro bydlení. Výstavba na těchto zastavitelných plochách nemůže ovlivnit letový provoz.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění

Zákon není pro území obce relevantní, ve správním území se nenachází vodní toky a plochy, na nichž je provozována vnitrozemská plavba.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění

Změna č. 6 neobsahuje řešení vytvářející předpoklady pro umístění a realizaci objektů a zařízení se zvýšenými nároky na spotřebu energie, které by byly rozporu s krajskou energetickou koncepcí.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dle předmětného zákona jsou na území obce stanoveny limity využití území, kterými jsou:

- vedení 110 kV a jeho ochranné pásmo v rozsahu 15 m ve svislé rovině krajního vodiče na obě strany;
- vedení 22 kV a jeho ochranné pásmo v rozsahu 7 m ve svislé rovině krajního vodiče na obě strany;
- venkovní trafostanice a její ochranné pásmo v rozsahu 7 m od půdorysu;
- zděná trafostanice a její ochranné pásmo v rozsahu 2 m od půdorysu;
- spojové kabely a jejich ochranné pásmo v rozsahu 1,5 m od pláště zemního kabelu;

Změna č. 6 nevymezuje plochy, které by byly primárně určeny pro podnikání v energetických odvětvích. Vymezené zastavitelné plochy nejsou dotčeny limity využití území podle tohoto zákona.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, v platném znění

Změna č. 6 neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění zařízení využívající atomovou energii a ionizující záření. Opatření proti ozáření z přírodních zdrojů budou navržena v souladu s tímto právním předpisem v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona, pokud to bude účelné.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění – Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských Újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení

průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění

Změna č. 6 v rámci uspořádání území nevymezuje samostatné plochy pro umístění objektů, pro něž by bylo nezbytné vymezit zóny havarijního plánování. Takové plochy se v území nevyskytují ani v současnosti. Požadavky na přístup složek integrovaného záchranného systému k navržené výstavbě na zastavitelných plochách budou řešeny v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Komplexní pozemkové úpravy byly pro obě katastrální území obce v minulosti zpracovány. Změna č. 6 výsledky komplexních pozemkových úprav plně respektuje.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií) v platném znění

Změna č. 6 neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění provozů využívajících nebezpečné látky v limitech stanovených pro jejich posouzení dle zákona.

Řešením Změny č. 6 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

10.2 Soulad s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů

10.2.1 Souhlasná stanoviska

Na základě níže uvedených souhlasných stanovisek nebude dokumentace Změny č. 6 upravována.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

- stanovisko ze dne 3. 7. 2023, č.j. HSKL- 5497-2/2023 - PCNP

Krajský úřad Středočeského kraje

- koordinované stanovisko ze dne 28. 7. 2023, č.j. 086597/2023/KUSK
- koordinované stanovisko ze dne 5. 2. 2024, č.j. 014997/2024/KUSK

- Odbor životního prostředí a zemědělství
- Odbor dopravy

Obvodní báňský úřad pro Území hlavního města Prahy a kraje Středočeského

- stanovisko ze dne 3. 7. 2023, č.j. SBS 29829/2023/OBÚ-02/1
- stanovisko ze dne 29. 1. 2024, č.j. SBS 04012/2024/OBÚ-02/1

Ministerstvo životního prostředí

- stanovisko ze dne 8. 8. 2023, č.j. MZP/2023/500/1539
- stanovisko ze dne 8. 8. 2023, č.j. MZP/2023/500/1539

10.2.2 Souhlasná stanoviska s podmínkami

Na základě níže uvedených stanovisek bude dokumentace Změny č. 6 upravována popsáním způsobem.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

- stanovisko ze dne 24. 7. 2023, č.j. MIPOX044MN63

Obsah podmínek souhlasu

Dotčený orgán požaduje doplnit do odůvodnění Změny č. 6 informace o *chráněném ložiskovém území č. 07270000 Libušin – uhlí černé a chráněném ložiskovém území č. 07280000 Vinařice u Kladna – uhlí černé* ve vztahu k podkapitole 5.5 a kapitole 6. Změny č. 6. Dále upozorňuje na nutnost respektování těchto limitů využití území v navazujících řízeních.

Výsledky řešení rozporů

Požizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**

Způsob zohlednění stanoviska

V podkapitole 4.5 odůvodnění Změny č. 6 byl doplněn následující text: „Nadále musí být při umístování staveb respektována chráněná ložisková území č. 07270000 Libušin – uhlí černé a č. 07280000 Vinařice u Kladna – uhlí černé. Z textu byla vypuštěna informace, že se plochy těžby nerostů nevymezují, neboť měla pouze informativní charakter, nebyla podmínkou pro rozhodování v území. Skutečnost, že takové plochy nejsou vymezeny, vyplývá z hlavního výkresu grafické části Územního plánu“

V podkapitole 4.6 odůvodnění Změny č. 6 byl doplněn následující text: „V úvodu kapitoly byly vypuštěny obecné podmínky pro umístování staveb. Jednalo se o konstatování existence limitů využití území a nutnosti postupu v souladu s platnými právními předpisy. Opatření obecné povahy takové informace nemůže obsahovat, proto byly vypuštěny“

Informace o podmínkách navazujících řízení (zejm. územního) nemůže být v opatření obecné povahy uvedena, neboť tyto podmínky nevyplývají z tohoto opatření, ale z obecně závazných právních předpisů.

- stanovisko ze dne 1. 2. 2024, č.j. MIPOX048OSJP

Obsah podmínek souhlasu

Dotčený orgán souhlasí s úpravami po veřejném projednání za podmínky doplnění údajů o chráněném ložiskovém území (CHLÚ) Švermov v kapitole 4.5 "Koncepce uspořádání krajiny" odůvodnění

Výsledky řešení rozporů

Požizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**

Způsob zohlednění stanoviska

Dotčený orgán uplatnil požadavek na změnu ve formulaci v části odůvodnění, která byla na základě jeho dřívějšího stanoviska měněna po veřejném projednání. Informace o chráněném ložiskovém území bude do odůvodnění doplněna.

Ministerstvo obrany

- stanovisko ze dne 26. 7. 2023, č.j.: 563376/2023-1322-OÚZ-PHA

Obsah podmínek souhlasu

Ministerstvo obrany požaduje zapracování informací o limitech využití území, jejichž ochrana je zvláštními právními předpisy svěřena dotčenému orgánu, do odůvodnění Změny č. 6

Výsledky řešení rozporů

Požizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**.

Způsob zohlednění stanoviska

Do textové části odůvodnění Změny č. 6 bude v podkapitole 10.1 *Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů* v části týkající se zákona 222/1999 Sb. doplněn ke stávajícímu nadpisu dovětek „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a stávající text pod nadpisem bude nahrazen následujícím textem:

„Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských Újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu

- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany“

Do koordinačního výkresu Změny č. 6 bude do legendy doplněn následující text:

- „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“

- stanovisko ze dne 26. 2. 2024, č.j.:169225/2024-1322-OÚZ-PHA

Obsah podmínek souhlasu

Dotčený orgán souhlasí s úpravami po veřejném projednání za podmínky uvedení textu „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výsledky řešení rozporů

Požizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**.

Způsob zohlednění stanoviska

Dotčený orgán uplatnil požadavek na doplnění textu v grafické části odůvodnění, která byla na základě jeho dřívějšího stanoviska měněna po veřejném projednání. Informace o výskytu zájmového území Ministerstva obrany bude do odůvodnění doplněna.

Ministerstvo dopravy

- stanovisko ze dne 2. 8. 2023, č.j.: MD-26130/2023-910/2

Obsah podmínek souhlasu

Ministerstvo dopravy požadujeme text "ochranné pásmo letišť k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly" opravit na "ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B".

Výsledky řešení rozporů

Požizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**.

Způsob zohlednění stanoviska

V textové i grafické části odůvodnění Změny č. 6 bude text nahrazen. Na základě upozornění dotčeného orgánu dále byla vypuštěna zmínka o výškovém omezení staveb, které se řešeného území rovněž nedotýká.

Provedené změny se netýkají opatření obecné povahy, ale jeho odůvodnění. Ochranná pásma jsou vyhlášována podle zvláštních právních předpisů, nikoliv územně plánovací dokumentací, v územně plánovací dokumentaci jsou pouze evidována v části odůvodnění. Tato úprava tak není podstatnou úpravou projednávané dokumentace. Dotčený orgán v rámci opakovaného veřejného projednání upozornil, že jeho stanovisko bylo v rámci vyhodnocení

veřejného projednání opominuto. Pořizovatel konstatoval, že došlo k chybě, které však na opatření obecné povahy a podmínky rozhodování v území, které toto opatření stanovuje, nemá žádný vliv. Textovou i grafickou část odůvodnění Změny č. 6 upravil a informoval o tom podatele. V dokumentaci upravené po opakovaném veřejném projednání bude již věcná chyba, na níž dotčený orgán upozornil, upravena,

10.2.3 Stanoviska doručená po lhůtě, k nimž se v souladu s § 51 odst. 3 Stavebního zákona nepřihlíží

Magistrát města Kladno, oddělení speciálních stavebních činností – památková péče

- podání ze dne 11. 8. 2023, č.j. 368/23 (č.j. podatele: SMKL/192077/2023/OSC/BN)

Obsah stanoviska

Dotčený orgán učinil následující podání:

Ad. 6.6 Dopravní infrastruktura

DS.m – Místní a účelové komunikace

"Přípustné využití – stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území."

Správní orgán na úseku památkové péče požaduje jasnou specifikaci přípustného využití území dané plochy z hlediska hospodaření s dešťovými vodami.

Ad 6.12 Smíšené nezastavěné území

NS.op – plochy ochranné a přírodní,

"Přípustné využití – stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území."

Správní orgán na úseku památkové péče nesouhlasí s případným návrhem přípustného využití stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území bez konkrétních opatření k ochraně významné kulturní památky – Venkovská usedlost čp. 2 včetně celého areálu dle již předložených návrhů [viz. č.j. : OZP/2442/21-4).

Současně činíme nepřípustné jakékoliv budování vodních ploch při jižní okraji obce Saky v blízkosti významné kulturní památky – Venkovská usedlost čp. 2 včetně celého areálu.

Vyhodnocení podání

Správní orgán, který uplatnil podání, je dotčeným orgánem ve věci pořizování územně plánovací dokumentace na základě zmocnění zákonem č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu § 55b odst. 2 Stavebního zákona je tak k uplatnění stanoviska oprávněn.

Správní orgán své podání označil jako „závazné stanovisko“. **K projednávané územně plánovací dokumentaci dotčené orgány v souladu s ust. § 55b odst. 2 Stavebního zákona uplatňují stanoviska, nikoliv závazná stanoviska ve smyslu zákona 500/2004 Sb.** Uplatněné podání bude v souladu s § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, dále posuzováno „podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno“, tedy jako stanovisko dotčeného orgánu.

Dotčený orgán **doručil své stanovisko prostřednictvím datové zprávy dne 11. 8. 2023.** Stanoviska bylo v souladu s ust. § 55b odst. 2 Stavebního zákona možno

uplatňovat **nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které proběhlo dne 2. 8. 2023. Stanovisko tak bylo doručeno po stanovené lhůtě. Dle 6 věty stejného ustanovení „k později uplatněným stanoviskům se v souladu s citovaným ustanovením nepřihlíží.“** K uplatněnému stanovisku tak nelze přihlídnout.

Dotčený orgán ve svém podání nesouhlasí s jedním z přípustných využití u dvou ploch s rozdílným způsobem využití, a to u ploch DSm a NSop. V případě plochy NSop však **deklaruje nesouhlas s přípustným využitím, které není v podmínkách využití dané plochy uvedeno, a to ani ve Změně č. 6, ani v Územním plánu Třebichovice v platném znění.** Tento nesouhlas je tak nepřezkoumatelný. Lze pouze dovozovat, že dotčený orgán měl v úmyslu vyjádřit nesouhlas s přípustným využitím ve znění „Stavby, zařízení a opatření zřizované za účelem snížení ohrožení území negativním působením přírodních i antropogenních vlivů...“.

V nesouhlasu dotčeného orgánu s tvrzeným (neexistujícím) přípustným využitím lze navíc spatřovat **rozpor s § 4 odst. 4 Stavebního zákona.** Věcně obdobné ustanovení ve znění „*Opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod, protierozní opatření*“ bylo do územně plánovací dokumentace vloženo Změnami č. 4 územního plánu Třebichovice, které nabyly účinnosti 16. 8. 2017 (schváleno usnesením zastupitelstva obce č. 5/5VZ/2017). K tomuto podání uplatnil Magistrát města Kladno v rámci společného jednání dvě stanoviska, v nichž byl vyjádřen souhlas se zněním dokumentace. Tímto stanoviskem je dotčený orgán vázán, pokud neprokáže nově zjištěné a doložené skutečnosti, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno. Jak dokládá obec Třebichovice prostřednictvím určeného zastupitele, na základě tohoto ustanovení Územního plánu Třebichovice bylo dne 11. 9. 2017 vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby "Protipovodňové opatření obce Třebichovice – Saky". Ani v rámci tohoto řízení neuplatnil dotčený orgán nesouhlasné závazné stanovisko.

V obou bodech pak dotčený orgán argumentuje ochranou konkrétní stavby. Plochy, kterých se podání dotýká, jsou však vymezeny napříč celým správním územím obce, nikoliv pouze v bezprostřední blízkosti této stavby. Požadavek nepřípustnosti konkrétních staveb „v blízkosti významné kulturní památky“ je nutno uplatňovat v příslušném řízení, tento požadavek nespadá do podrobnosti územního plánu a je tedy v rozporu s ust. § 43 odst. 3 Stavebního zákona. Z podání dotčeného orgánu nelze dovodit, co je myšleno „blízkostí“ kulturní památky. Toto musí být posuzováno individuálně u jednotlivých staveb s ohledem na jejich vliv na kulturní památku.

Při umístování konkrétních staveb je vždy nutno přihlížet kromě podmínek využití konkrétní plochy i k dalším skutečnostem, zejména k ustanovením zvláštních právních předpisů. V rámci těch jsou stanoveny limity využití území, které musí být vždy v rámci navazujících řízení (zejm. územního a stavebního) zohledněny. Veřejný zájem hájený dotčeným orgánem je nutno hájit v rámci příslušného řízení. Veřejný zájem na umístování staveb, zařízení a opatření zřizovaných za účelem snížení ohrožení území negativním působením přírodních i antropogenních vlivů lze omezit veřejným zájmem na ochraně kulturní památky pouze v případě, kdy je možno u konkrétních staveb definovat vzájemné vlivy. Nelze paušálně předpokládat negativní vliv všech takových staveb a zařízení na kulturní památku – vliv takových staveb, zařízení a opatření může být i významně pozitivní a sloužit k ochraně kulturních památek. Negativní vliv je nutno doložit v konkrétním správním řízení, tedy nikoliv v rámci územně plánovací dokumentace, která území řeší plošně a koncepčně.

Dotčený orgán se dále odvolává na § 22 zákona č. 20/1987 Sb. a uvádí, že „případě provádění jakýchkoliv zásahů do stávajícího terénu, je povinností investora již v době přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR v Praze, v. v. i. a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.“ Územní plán ani jeho změna však nejsou přípravou záměru, tou jsou až navazující řízení. V těchto řízeních se jedná o konkrétní stavbě s konkrétním investorem, na něhož se zmíněná povinnost vztahuje. Změna č. 6 tuto povinnost nijak neomezuje.

Dotčený orgán se ve svém podání též odkazuje na Standard vybraných částí územního plánu (dále jen SVČÚP), který byl do legislativy zaveden vyhláškou 418/2022 Sb. Dle **čl. II. odst. 2 této vyhlášky se Změna č. 6, jejíž pořízování bylo zahájeno před 1. 1. 2023, „dokončí podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky“.** Nadto **SVČÚP určuje pouze terminologii, technické a grafické vyjádření.** Vyhláška 501/2006 Sb. stanovuje, pro jaké stavby a zařízení se dané plochy s rozdílným způsobem využití vymezují. Není zde proveden úplný výčet možných přípustných využití, jak se snaží nesprávně tvrdit dotčený orgán. Do ploch dopravní infrastruktury silniční se dle vyhlášky 501/2006 Sb. se zahrnují mimo jiné související technická zařízení, pokud nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena. Z bezpečnostních a provozních důvodů lze vyloučit pouze konkrétní stavby, tedy stavby posuzované v rámci navazujících řízení. Např. retenční nádrž nebo dešťová stoka může být v některých případech z bezpečnostních důvodů vyloučena, zatímco v jiných případech není bezpečnostním rizikem. Toto nelze posuzovat na úrovni územně plánovací dokumentace, ta poskytuje pouze základní rámec pro umístování staveb. Konkrétní podmínky jsou stanovovány v navazujících řízeních. Vyloučení všech staveb pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území by bylo neúčelné a znamenalo by to výrazný negativní zásah do veřejného zájmu na ochranně území.

Správní orgán dále uvádí, že „**retenční nádrže náleží do ploch vodních a vodohospodářských**“, není však zjevné, z čeho tuto skutečnost dovozuje. Tyto stavby jsou běžně zřizovány i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Jejich přípustnost vyplývá z veřejného zájmu na ochraně proti dešťovým vodám. Samostatně se vymezují plochy pro významná vodohospodářská díla, která jsou podstatná z hlediska celkového uspořádání území. Drobné vodní plochy jsou běžně zřizovány v rámci přípustného využití – nelze vymezovat samostatnou plochu pro každou drobnou vodní plochu. V takovém pojetí by pak musela být samostatná plocha vymezována pro každou tůň v krajině, v případě striktního uplatnění i pro každý zahradní bazén. Územní plán, v případě že je to účelné, vymezuje samostatně zpravidla plochy větší než 2000 m² (viz § 3 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb.).

Většina ploch s rozdílným způsobem využití je vymezována jako polyfunkční s jedním hlavním (převažujícím) účelem. Dotčený orgán zmiňuje i plochy, které jsou zaplavovány pouze příležitostně a vyžaduje jejich samostatné plošné vymezení. To by znamenalo jako vodohospodářskou plochu vymezovat i terénní deprese, které se po deštích přirozeně zaplňují vodou, zatímco většinu roku jsou suché. Z celého podání přitom není zjevné, jaké negativní důsledky by tyto plochy obecně mohly mít na dotčeným orgánem hájený veřejný zájem. Při správně provedené stavbě je kontrolované vypouštění zadržovaných přívalových vod jistě menším ohrožením budov nežli nekontrolovaný příval vody. Zřizování vodních ploch v krajině a zadržování dešťové vody je přitom žádoucí i z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, kterou musí územně plánovací dokumentace obcí respektovat. Obec Třebichovice zahrnuje do SOB9 – Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Je úkolem Změny č. 6 toto zohlednit.

Ve svém podání se dotčený orgán odvolává na písemné vyjádření, které však nedokládá. Není zjevné, komu bylo podání učiněno. Pořizovatel toto podání neobdržel, není tak možné jej v rámci řízení o vydání Změny č. 6 vyhodnotit.

Podání bylo stanoveno po zákonné lhůtě, proto se k němu nepřihlíží. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem nebudou uvedené informace zohledněny ani v rámci vyhodnocení souladu Změny č. 6 se zvláštními právními předpisy.

K tomuto podání se nepřihlíží, návrh Změny č. 6 na základě tohoto podání **nebude upravován**.

10.3 Stanoviska uplatněná k částem řešení, jež se po veřejném projednání neměnila

Magistrát města Kladno, oddělení speciálních stavebních činností – památková péče

- podání ze dne 19. 2. 2024, č.j. SMKL/033538/2024/OSC/BN)

Obsah stanoviska

Dotčený orgán učinil následující podání (citace uvedena kurzivou):

K návrhu změny č. 6 Územního plánu Třebichovice, dokumentace pro opakované veřejné projednání, zpracovatel Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., leden 2024", uplatňuje tyto připomínky:

I. Ad. 6.6 Dopravní infrastruktura

DS.m – Místní a účelové komunikace

"Přípustné využití – stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území."

Správní orgán na úseku památkové péče požaduje jasnou specifikaci přípustného využití území dané plochy takto:

Přípustné využití – stavby, zařízení a opatření zřizované za účelem snížení ohrožení území negativním působením přírodních i antropogenních vlivů [např. stavby zemních hrází, vodních toků a ploch, suchých poldrů, zařízení pro kontrolované vypouštění dočasných vodních nádrží, opatření pro přerušení odtokových linií ve formě zelených pásů atp.) Případné záměry a stavby, které by byly realizovány v prostředí památky, tedy v její blízkosti, budou projednány se zástupci památkové péče. Případné záměry a stavby se nesmí dostávat do rozporu s hodnotami, které souvisí s památkovou péčí.

2. Ad 6.12 Smíšené nezastavěné území

NS.op – plochy ochranné a přírodní,

"Přípustné využití – stavby, zařízení a opatření zřizované za účelem snížení ohrožení území negativním působením přírodních i antropogenních vlivů [např. stavby zemních hrází, vodních toků a ploch, suchých poldrů, zařízení pro kontrolované vypouštění dočasných vodních nádrží, opatření pro přerušení odtokových linií ve formě zelených pásů atp.)."

Správní orgán na úseku památkové péče nesouhlasí s případným návrhem přípustného využití stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území bez konkrétních opatření k ochraně významné kulturní památky – Venkovská usedlost čp. 2 včetně celého areálu dle již

předložených návrhů (viz. č.j. : OZP/2442/21-4).

Současně činíme nepřipustné jakékoliv budování vodních ploch při jižním okraji obce Saky v blízkosti významné kulturní památky – Venkovská usedlost čp. 2 včetně celého areálu.

3. Ad. Textová část, 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

"Objekty architektonicky hodnotné."

Správní orgán na úseku památkové péče požaduje, aby byly v textové i v grafické části – koordinačním výkresu doplněny kulturní památky včetně areálů.

Vyhodnocení podání

V souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona se upravený návrh Změny č. 6 projednává na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Dotčený orgán ve svém podání uplatňuje „připomínky“ k částem, které nebyly po veřejném projednání upravovány. V rámci opakovaného veřejného projednání se tedy neprojednávají a nelze k nim uplatňovat připomínky ani stanoviska.

K podání se nepřihlíží.

Magistrát města Kladno, odbor dopravy a služeb

- podání ze dne 12. 2. 2024, č.j. SMKL/027889/2023/ODAS)

Obsah stanoviska

Dotčený orgán učinil následující podání (citace uvedena kurzivou):

...k návrhu z hlediska jím sledovaných zájmů, nemá námitek a s návrhem souhlasí.

Z hlediska zájmů sledovaných silničním správním úřadem v úrovni obecního úřadu obce s rozšířenou působností, návrh změny č. 6 řeší návrh tras dopravní infrastruktury na území, a to v rozsahu hlavních a doplňkových tras z hlediska využití a prostupnosti území, a napojení ploch určených k výstavbě. Předmětem není řešení rozvoje a uspořádání dopravní infrastruktury v samotných plochách určených k výstavbě s výjimkou plochy Z. 8.

S ohledem k velikosti ploch (např. Z. 1, Z.2, Z.3, Z.4 nebo Z.8), musí finální návrh řešení pozemních komunikací odpovídat účelu a funkci z hlediska dopravní výkonnosti a obslužnosti, rozložení dopravní zátěže ad. V tomto ohledu je u pk.2 "připouštění jednopruhové komunikace s případnými výhybnami, nevhodné a neodpovídající.

Před zahájením výstavby v plochách, pokud nebude řešeno např. studií, pak musí být stanoveno řešení rozvoje a výstavba dopravní infrastruktury v řešení odpovídajícím účelu, funkci, síti místních komunikací ad., včetně souvisejících záležitostí (dopr. prostředí, pobytová funkce, pohyb pěších, trasy vedení inž. sítí...).

Vyhodnocení podání

V souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona se upravený návrh Změny č. 6 projednává na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Dotčený orgán ve svém podání uplatňuje „připomínky“ k částem, které nebyly po veřejném projednání upravovány. V rámci opakovaného veřejného projednání se tedy neprojednávají a nelze k nim uplatňovat připomínky ani stanoviska.

V rámci navazujících řízení je dotčený orgán zákonem zmocněn vydávat závazná

stanoviska. Jím hájené zájmy nebudou formulací obsaženou ve Změně č. 6 dotčeny. Vypuštění rozporované formulace, byť tato může být s ohledem na postoj dotčeného orgánu pro ostatní účastníky zavádějící, není s ohledem na procesní podmínky v dané fázi řízení o návrhu Změny č. 6 možné

K podání se nepřihlíží.

11 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby

Změna č. 6 neobsahuje záměry, které by svým rozsahem měly charakter nadmístního významu.

12 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využito v míře obvyklé pro venkovská sídla obdobného charakteru. Výstavba je relativně zahuštěná, oproti minulému stavu došlo k využití některých nových ploch v zastavěném území. Zastavěné území je tak využíváno účelněji než v předchozích letech. Nevyužívána je část zastavěného území, která dříve sloužila pro výrobní závod cihelny. Tu změna č. 6 navrhuje na přestavbu a významným způsobem tak přispívá k účelnému využití zastavěného území.

13 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Rozsah zastavitelných ploch v Územním plánu je dostatečný pro zajištění udržitelného rozvoje obce. Zpráve o uplatňování nicméně konstatovala, že vymezení zastavitelných ploch není dostatečně efektivní z hlediska zajišťování plynulé výstavby. Navrhla tak redukci rozlohy dvou zastavitelných ploch a navržení jedné plochy přestavby. Změnou č. 6 byla nakonec redukována pouze zastavitelná plocha BV1, jejímuž využití bránila velká rozloha, obtížná napojitelnost na síť dopravní a technické infrastruktury a s tím spojená potřeba koordinace rozvoje na ploše. Ta měla být zajištěna pořízením regulačního plánu, které však dosud nebylo iniciováno. Část plochy tak byla vypuštěna. nově vymezené plochy pro bydlení kompenzují úbytek ploch pouze částečně. Vzhledem k nízké míře výstavby v posledních letech však tento úbytek nebude mít podstatný vliv na rozvoj obce.

14 Námitky a připomínky

14.1 Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách – veřejné projednání

14.1.1 Námitka Jiřího Kejkřta

- podání ze dne 7. 8. 2023

Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s omezením velikosti přípustných staveb na 25 m².

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje**, omezení velikosti jedné stavby bude odstraněno.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka obsahuje všechny předepsané náležitosti a lze o ní rozhodovat ve smyslu Stavebního zákona, resp. zákona č. 501/2004 Sb.

Podatel v odůvodnění námitky argumentoval svým záměrem využití plochy a opodstatněnou potřebou umístit stavby většího rozsahu. Stavby budou umísťovány v souladu s § 18 odst. 5 Stavebního zákona. V rámci tohoto zákonného ustanovení jsou zohledněna i patřičná omezení. Pořizovatel neshledal důvod, **aby právě na ploše podatele byly tyto stavby omezovány více než v ostatních plochách v nezastavěném území**. Současně konstatoval, že nastaveným omezením nemusí být dosaženo účelu, když umístění několika drobných staveb se nejeví jako vhodnější než umístění jedné rozsáhlejší stavby. Přitom je v souladu s ustanovením Stavebního zákona nutné při umísťování staveb respektovat charakter nezastavěného území.

Námitce Podatele s ohledem na veřejné zájmy lze vyhovět. Na plochách NS.rz nebude omezována velikost staveb umísťovaných v rámci přípustného využití, resp. v rámci ust. § 18 odst. 5 Stavebního zákona.

14.1.2 Námitka Mgr. Radka Bláhy a Společnosti AND LILAC s.r.o.

- podání ze dne 8. 8. 2023
- podání č. 1 ze dne 9. 8. 2023
- podání č. 2 ze dne 9. 8. 2023

Obsah námitky

- Námitka 1 - rozpor změny ÚP s prioritou 14 politiky územního rozvoje;
- Námitka 2 - rozpor změny ÚP s prioritou 25 politiky územního rozvoje
- Námitka 3 - rozpor změny ÚP s prioritou 6 zásad územního rozvoje středočeského kraje
- Námitka 4 - rozpor změny ÚP s prioritou 7 zásad územního rozvoje středočeského kraje
- Námitka 5 - zneužití pravomoci a institutu územního plánu k nezákonným účelům
- Námitka 6 - obcházení rozhodnutí a stanovisek památkové péče a vodoprávního úřadu
- Námitka 7 - rozpor změny ÚP se zájmy památkové péče
- Námitka 8 - nesrozumitelnost, vnitřní rozpory, rozpor s ÚAP
- Námitka 9 - nezjištění skutkového stavu a stavu území potřebného pro cíle a úkoly územního plánování
- Námitka 10 - neexistující odůvodnění a nepřezkoumatelnost
- Námitka 11 - definování místních a účelových komunikací (DS.m)
- Námitka 12 - změna podmínek plochy NKP Saky 2
- Námitka 13 - změny týkající se pozemku 414/2
- Námitka 14 - koncepce veřejného prostranství
- Námitka 15 - rozpor změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů
- Námitka 16 - změny ploch Ds.m a NS.op

- Námitka 17 - nové podmínky plochy NS.op, NZ.o a Ds.m
- Námitka 18 - veřejné prostranství pro vsakování vody a pozemek 414/2 a NKP Saky 2
- Námitka 19 - zmatek v území a nezjištěný skutkový stav
- Námitka 20 - rozpor s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje** v následujícím rozsahu:

- formulace „lokálního významu“ užitá v podmínkách využití ploch BV a SV bude upravena
- formulace hlavního využití plochy DS.m bude upravena – bude vypuštěn požadavek, aby plocha jejíž součástí je pozemní komunikace, byla definována jako veřejné prostranství

Ve zbylém rozsahu se námitce **nevyhovuje**.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Formální náležitosti podání

Podatel ve svém podání uvedl nezbytné identifikační údaje v souladu s požadavky § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen Správní řád). Současně prokázal, že je v souladu s ust. § 52 odst. 2 Stavebního zákona aktivně legitimován k podání námítky v rámci řízení o Změně č. 6. Podání bylo ve všech svých částech doručeno v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání.

V rámci podání byla v odst. (3) chybně identifikována parcela, kdy Podatel uvádí „pozemek 99 v k.ú. Saky“. Pozemek s uvedeným parcelním číslem se v katastrálním území nenachází. Z předchozího odkazu na list vlastnictví 384 je nicméně zjevné, že je míněna parcela č. st. 99.

Podání bylo učiněno ve třech krocích. Dne 8. 8. 2023 bylo doručeno 1. podání, následně dne 9. 8. 2023 bylo doručeno 2. podání (označeno jako „doplnění“). Později téhož dne, 9. 8. 2023, bylo doručeno 3. podání (označené jako „aktualizace“), k němuž Podatel uvádí, že „*podání osahuje veškeré současné námítky dotčených vlastníků v aktualizované, konečné podobě. A nahrazuje námítky ze dne 8.8.2023 a jejich doplnění ze dne 9.8.2023, které není třeba brát v potaz*“. Dále vyhodnocováno tak bude 3. podání (2. ze dne 9. 8. 2023), a to s ohledem na jeho obsah a výslovný odkaz na jeho úplnost a konečnost ve vztahu k předchozím verzím. Ostatní podání jsou založena ve spisu.

Finální znění námítky bylo doručeno s průvodním dopisem, v němž Podatel chybně uvádí, že dne 9. 8. 2023 doručil pořizovatel dotčeným vlastníkům část požadovaných informací k nákladům „spojených s řešením vad obecné stavby SRN“ (pozn. pořizovatele: myšleno „spojeným s řešením vad obecní stavby suché retenční nádrže“). Pořizovatel v rámci řízení o Změně č. 6 tyto informace nedoručil, neboť nemají souvislost s předmětem Změny č. 6 a pořizovatel tak tyto údaje nemá k dispozici. Informace byly poskytnuty na základě zákona o svobodném přístupu k informacím Obecním úřadem Třebichovice, nikoliv však v rámci řízení o Změně č. 6. Nelze proto tvrdit ani dovozovat jejich provázanost.

Věcné náležitosti podání

Věcné posouzení námítky je komplikováno nevhodnou strukturou podání, která neodpovídá poučení obsaženému ve veřejné vyhlášce, kterou bylo doručeno oznámení o konání veřejného projednání. Jednotlivé body námítky nevyjadřují nesouhlas s konkrétním řešením obsaženým ve Změně č. 6. O tomto požadavku byla veřejnost poučena i na veřejném projednání na němž byl Podatel účasten. Úvodního poučení se však nezúčastnil a odmítl poučení o svých právech a povinnostech v rámci diskuze, jak je uvedeno také v zápisu z veřejného projednání (viz Zápis z veřejného projednání, kap. 3 Dotazy účastníků, 1. tazatel, dotaz č. 7).

Struktura podání způsobuje do značné míry jeho zmatečnost, stejně jako argumenty stále se opakující napříč podáními. Značná část těchto argumentů se přitom ani zprostředkovaně netýká Změny č. 6 nebo územně plánovací dokumentace a směřuje k nesouvisejícím správním řízením, která se Změny č. 6 netýkají. To ztěžuje vyhodnocení podání a činí jej věcně i časově náročnější. Pořizovatel nicméně vyvinul veškerou snahu, aby všechny argumenty vyhodnotil, a pokud na základě podání zjistil vady Změny č. 6, zajistí jejich nápravu.

Přílohy, které Podatel doložil ke svému podání, jsou zmatečné, když jednotlivé přílohy obsahují další přílohy se shodným způsobem označování. Po příloze č. 17 tak následuje příloha č. 1, č. 2 atd., které neodpovídají svým obsahem doloženému seznamu příloh.

Dvacet bodů, které Podatel označuje jako „námitka 1“ až „námitka 20“, nepředstavuje 20 výhrad k věcnému řešení Změny č. 6, nýbrž ve své většině argumenty (důvody a tvrzení), kterými Podatel chce doložit údajné chyby Změny č. 6. Určité shrnutí obsahuje až „námitka č. 20“. Nepostačí tak přijmout či odmítnout konkrétní bod námítky, pořizovatel musel vždy uvážlivě dovozovat, na jaké vady daném bodě Podatel poukazuje. Následně musel pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudit, zda se napadená část Změny č. 6 negativně dotýká oprávněných zájmů Podatele nad rámec potřeb veřejných zájmů. Podle toho bylo následně navrženo rozhodnutí o námitce. Tímto postupem pořizovatel dospěl k 6 bodům věcného řešení Změny č. 6, které jsou dle Podatelova tvrzení vadná.

Po zevrubném prostudování podání pořizovatel konstatoval, že Podatel namítá jako vadná následující řešení obsažená ve Změně č. 6:

- ad 1) změna podmínek využití u ploch SV, NS.op, NZ.o a DS.m s údajným negativním vlivem na nemovitosti ve vlastnictví Podatele
- ad 2) údajný negativní vliv změny urbanistické koncepce na nemovitosti ve vlastnictví Podatele
- ad 3) nestanovení vhodných podmínek pro realizaci staveb a opatření 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
- ad 4) omezení podnikání na plochách BV a SV na lokální formy
- ad 5) nevymezení nemovitosti Saky č. p. 2 jako objektu architektonicky hodnotného
- ad 6) zřízení veřejného prostranství pro vsakování vody

Vyhodnocení tvrzených vad Změny č. 6

ad 1) změna podmínek využití u ploch SV, NS.op, NZ.o a DS.m s údajným negativním vlivem na nemovitosti ve vlastnictví Podatele

Změna podmínek využití dle Podatele způsobuje:

- rozpor Změny č. 6 s prioritou 14 Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR) – „Námitka 1“
- rozpor Změny č. 6 s prioritou 6 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění (dále jen ZÚR) – „Námitka 3“
- zneužití „pravomoci a institutu územního plánování“ k nezákonným účelům – „Námitka 5“
- obcházení rozhodnutí a stanovisek památkové péče a vodoprávního úřadu – „Námitka 6“
- rozpor Změny č. 6 se zájmy památkové péče – „Námitka 7“
- nezjištění skutkového stavu a stavu území potřebného pro cíle a úkoly územního plánování – „Námitka 9“
- definování místních a účelových komunikací (DS.m) – „Námitka 11“
- negativní změnu podmínek plochy NKP Saky 2 – „Námitka 12“
- negativní změny týkající se pozemku 414/2 – „Námitka 13“
- rozpor Změny č. 6 s požadavky zvláštních právních předpisů – „Námitka 15“
- negativní změny ploch Ds.m a NS.op – „Námitka 16“
- ohrožení území novými podmínkami plochy NS.op, NZ.o a Ds.m – „Námitka 17“
- vymezení veřejného prostranství pro vsakování vody – „Námitka 18“
- zmatek v území a nezjištěný skutkový stav – „Námitka 19“

Podatel prostřednictvím jednotlivých výše uvedených bodů námitky tvrdí, že umístěním stavby proti negativním důsledkům dešťových srážek by mohlo mít negativní důsledky na jeho nemovitost. Toto je však **zjevně vnitřně rozporné tvrzení**. Účelem stavby umístěné na základě napadaného přípustného využití je právě ochránění staveb proti negativním účinkům srážkových vod. Lze dovozovat, že podatel se tímto tvrzením vymezuje zejména proti stavbě suché retenční nádrže (dále jen „SRN“), která byla povolena v minulosti na základě platného Územního plánu.

Podatel tvrdí, že úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen „PRZV“), obsažená ve Změně č. 6, má negativní důsledky pro nemovitost v jeho vlastnictví, zejména pro nemovitou kulturní památku Saky č. p. 2. Tvrzení opírá zejména o skutečnost, že Změna č. 6 připouští na plochách NS.op a plochách DS.m zřizování suchých retenčních nádrží a s nimi souvisejících zařízení.

Požizovatel prostudoval přípustná využití, obsažená ve Změně č. 6, a porovnal je s přípustným využitím obsaženým v Územním plánu a s příslušnými koncepcemi. Porovnáním dospěl k závěru, že Územní plán obsahoval věcně obdobné ustanovení jako Změna č. 6 (viz v Územním plánu „*Opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod, protierozní opatření*“ vs ve Změně č. 6 „*Stavby, zařízení a opatření zřizované za účelem snížení ohrožení území negativním působením přírodních i antropogenních vlivů*“). Z uvedeného porovnání je tedy

zřejmé, že i aktuální Územní plán připouští zřízení suchých retenčních nádrží a souvisejících objektů. Možnost umístění suchých retenčních nádrží a s nimi souvisejících zařízení tedy není důsledkem řešení Změny č. 6.

Na základě přípustného využití uvedeného v Územním plánu bylo dne 11. 9. 2017 vydáno platné územní rozhodnutí o umístění stavby "Protipovodňové opatření obce Třebichovice – Saky". Soulad stavby s územně plánovací dokumentací potvrdil příslušný úřad územního plánování svým závazným stanoviskem ze dne 8. 12. 2017 (č.j. OŽP/79635/17-2). Tuto konkrétní stavbu Podatel opakovaně zmiňuje a jak z podání vyplývá, považuje ji Podatel za hlavní důvod ohrožení nemovité kulturní památky. **Možnost umístění této stavby však nevzniká návrhem Změny č. 6, jak se Podatel snaží implikovat. Stavba byla povolena na základě platného Územního plánu.** Změnou č. 6 se na možnosti realizace této stavby nic nemění. Pokud by tedy bylo vyhověno námitce Podatele a od změny podmínek využití by bylo upuštěno, žádným způsobem by to nevedlo k zamýšlenému cíli (tj. zamezení této stavby). Není tak pravdou, že Změna č. 6 úpravou podmínek využití ohrožuje nemovitou kulturní památku a ostatní nemovitosti Podatele.

Do plochy DS.m byly shrnuty původně samostatně vymezené plochy DSm a DSu. V rámci obou těchto ploch bylo v podmínkách prostorového uspořádání uvedeno, že je jednotlivé komunikace nutno doplňovat odvodněním (viz formulace „*Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek*“, resp. formulace „*Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného zatrubněného příkopu*“). Na zmiňovaném pozemku 414/2 (k. ú. Saky) se historicky nachází přirozená terénní sníženina svádějící dešťovou vodu. Původní formulace byly ve Změně č. 6 nahrazeny jednotnou formulací, která rovněž umožňuje umístovat stavby a zařízení pro odvod dešťových vod. **Změnou č. 6 tak ve vztahu k napadané konkrétní stavbě nedochází ke změně.**

Podatel navíc neprokázal, že umožnění takové stavby, resp. stavby SRN, v sousedství nemovité kulturní památky **musí být nepochybně** spojeno s jejím ohrožením. Obecně je bezpochyby možno realizovat „*stavbu pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území*“, která nebude mít na sousedící stavby (vč. nemovitých kulturních památek) negativní vliv. Není tedy účelné *a priori* vylučovat takové stavby, a to zejména s ohledem na jejich veřejně prospěšný charakter (ochrana proti negativním vlivům dešťových vod). Nebyl tak shledán důvod, aby na plochách DS.m nebyly takové stavby obecně přípustné, když i aktuální Územní plán jejich umístění umožňuje. Případný negativní vzájemný vliv staveb je nutno řešit v příslušném řízení o umístění takových staveb.

U ploch DS.m Podatel současně napadá stanovené hlavní využití („*Veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé nemovitosti*“), přičemž tvrdí jeho nejasnost a rozporuplnost. Pomíjí přitom skutečnost, že pro formulaci hlavního využití bylo využito ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, které uvádí, že „*Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.*“

Podatel tak vlastně tvrdí nejasnost a rozporuplnost platného právního předpisu. Obdobně napadá nejasnost výrazu „veřejná prostranství“. Ten je přitom definován v rámci zvláštních právních předpisů. Je nicméně skutečností, že dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se účelové komunikace mohou

nacházet na plochách, které nejsou veřejně přístupné. Účelové komunikace tedy nemusí být zřizovány na veřejných prostranstvích. Byť jsou v Územním plánu vymezovány pouze významné účelové komunikace, které by měly být veřejně přístupné, a Změna č. 6 v tomto tedy postupovala logicky, nemusí tyto komunikace nezbytně být součástí veřejného prostranství ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. **Hlavní využití ploch DS.m. by bylo možné vymezit jako „Plochy, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé nemovitosti“.**

U ploch SV tvrdí Podatel negativní vliv přípustného využití, které je vymezeno jako „stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území“, na nemovité kulturní památky. K tomu pořizovatel doplňuje, že Podatel zcela opomíjí právními předpisy předepsané procesy povolování staveb. Jak již bylo zmíněno dříve, je třeba vždy, resp. v každém konkrétním případě posuzovat vliv jednotlivých staveb, které mají být v rámci řešených ploch umístěny. Nelze obecně a plošně konstatovat, že by všechny stavby zmíněného typu a způsobu využití umístěné na základě těchto podmínek přípustného využití musely mít nevyhnutelně negativní vliv na nemovité kulturní památky. Proto není důvod zmíněné přípustné využití ploch SV vypustit. Obecně je naopak možno konstatovat, že opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek má na nemovitosti pozitivní vliv. A to už z definice samotné – pokud by záměr měl na okolní území negativní vliv, nejednalo by se o stavbu, zařízení či opatření pro předcházení negativním důsledkům srážek.

Nadto je opět možno konstatovat, že likvidace dešťových vod je na plochách SV přípustná i podle platného Územního plánu. Změna č. 6 tedy nepočítá s žádnou překvapivou změnou. I při zachování původních podmínek využití by tak nebylo dosaženo záměru Podatele, tedy zamezit v rámci ploch SV umístění staveb, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území.

Požadavek Podatele, aby v zastavěném území nebyla přípustná opatření proti negativním účinkům dešťových srážek, nemá žádné racionální odůvodnění. Tato opatření mají za účel chránit nemovitosti. Jejich vyloučením by bylo dosaženo pouze zvýšení rizika škod na majetku, případně zdraví a životech lidí. Umístění těchto staveb v zastavěném území proto nelze bránit.

Obdobně pak Podatel požaduje, aby byla práva majitelů nemovitostí omezena i ve věci podnikání na plochách SV (případně i BV a BH). Podatel nicméně pro tento požadavek neuvádí žádný důvod. Není tak vůbec jasné, čím by taková činnost mohla ohrozit celkové uspořádání obce a její fungování jako celku. Současně je vnitřně rozporné tvrzení Podatele, že by sice živnostenské aktivity neměly být v plochách SV přípustné, neměly by však být omezovány na „lokální význam“.

Ve vztahu k ohrožení konkrétních staveb suchou retenční nádrží nebo jinými protipovodňovými opatřeními či opatřeními pro předcházení negativním důsledkům srážek je dále nutno podotknout, že územně plánovací dokumentace řeší uspořádání území na úrovni ploch, nikoliv umístování konkrétních staveb. Posuzování vlivu konkrétní stavby na konkrétní nemovitost nespadá do podrobnosti územního plánu a v souladu s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona tak nemůže být Změnou č. 6 vyhodnocováno. Úkolem územního plánu je mimo jiné „prověřovat a posuzovat ... rizika s ohledem například na veřejné zdraví“ (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). Nelze tak vedle sebe umísťovat dvě PRZV, které by na sebe měly jednoznačně negativní vliv. V případě ploch SV a DS.m, případně NS.op však toto nelze tvrdit. Posouzení, zda konkrétní stavba může mít negativní vliv na sousední stavbu je předmětem

územního nebo obdobného povolovacího řízení. Při umisťování konkrétních staveb je vždy nutno přihlížet kromě podmínek využití dané PRZV také k dalším skutečnostem, zejména k ustanovením zvláštních právních předpisů. V rámci těch jsou stanoveny limity využití území, které musí být vždy zohledněny při navazujících řízeních (zejm. při územním a stavebním, případně společném řízení). Je nepochybné, že stavba suché retenční nádrže, proti které Podatel směřuje převážnou část své argumentace, může být provedena tak, aby nepředstavovala ohrožení žádné nemovité kulturní památky. Stavby, zařízení a opatření zřizované za účelem snížení ohrožení území negativním působením přírodních i antropogenních vlivů jsou přitom zřizovány ze své podstaty a bez pochyby ve veřejném zájmu (jak vyplývá mimo jiné i z právní úpravy, která souvisí s účelem jejich vybudování a jejich výstavbou, např. zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a dalších). Tyto stavby tak není možno *a priori* v území (tj. na úrovni územně plánovací dokumentace) zakazovat (nepřipouštět jejich umisťování). Pakliže by v souvislosti s realizací konkrétní stavby tohoto typu dle názoru Podatele mohlo dojít k poškození jeho zájmů, je třeba, aby tyto své zájmy hájil v příslušném řízení, nikoliv v řízení o Změně č. 6.

Podatel napříč svými námitkami svévolně zaměňuje možnost s povinností. Jedná se o zásadní nepochopení principu územního plánování. Podmínky využití stanovují možnost využití pozemků, neukládají však povinnost kterékoliv z přípustných využití realizovat. Absolutním zamezením umisťování staveb, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území, které Podatel požaduje, by byla dotčena práva majitelů nemovitostí, aniž by pro to existoval věcný, racionální a relevantní důvod.

Z uvedeného vyplývá, že navzdory tvrzení Podatele, Změna č. 6 úpravou podmínek využití ploch neohrožuje nemovité kulturní památky na území obce.

Podatel dále tvrdí, že Změna č. 6 měla být konzultována s orgánem památkové péče. Stavební zákon stanovuje postup pořizování územně plánovací dokumentace jednoznačně. Tento postup byl při pořizování Změny č. 6 dodržen. Není tedy zcela zřejmé, z čeho Podatel zmíněný požadavek dovozuje. Podatel svým tvrzením pravděpodobně ve shodě s dotřeným orgánem na úseku památkové péče odkazuje na § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Z něj vyplývá, že v případě provádění jakýchkoliv zásahů do stávajícího terénu je povinností investora již v době přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR v Praze, v. v. i. a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. Územní plán ani jeho změna však nejsou přípravou záměru, tou jsou až navazující řízení. V navazujících řízeních se jedná o konkrétní stavbě s konkrétním investorem, na něhož se zmíněná povinnost vztahuje. Změna č. 6 tuto povinnost nijak nerozporuje.

Uvedené požadavky na přípravu záměru platí pro území s archeologickými nálezy. Podle § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb. obecní úřad obce s rozšířenou působností, do jehož působnosti spadá výkon státní památkové péče, uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci, včetně jejích změn, a to pro území, ve kterém se nachází nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury nebo krajského úřadu. Orgán památkové péče tak může poskytnout k návrhu změny územního plánu své stanovisko. Místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, kterým je v případě pořizovatele Magistrát města Kladna, byl obeznámen s návrhem Změny č. 6 prostřednictvím „*Oznámení veřejného projednání návrhu změny č. 6 územního plánu Třebichovice*“ ze dne 28. 6. 2023.

Z žádného ustanovení právního předpisu nevyplývá povinnost dopředu konzultovat návrh změny územního plánu s orgánem památkové péče. Takový postup ani není v praxi obvyklý. Poznámka Podatele tak je zjevně neopodstatněná. Dotčený orgán ve stanovené lhůtě své stanovisko neuplatnil.

Dále Podatel při napadání stanovených podmínek využití odkazuje na vyhlášku č. 418/2022 Sb. a dokument „*Standard vybraných částí územního plánu*“. Tento standard však navzdory tvrzení Podatele nestanovuje podmínky využití jednotlivých ploch. To je nutné provádět individuálně podle podmínek v konkrétním území. V tomto smyslu standard stanovuje pouze pro které plochy, případně stavby se daná PRZV vymezuje (viz dokument *Standard vybraných částí územního plánu – Vybrané otázky a odpovědi*¹, bod 22, kde MMR konstatuje, že popis ploch s rozdílným způsobem využití uvedený v metodickém pokynu není závazný pro stanovení regulace v územních plánech).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, které vyvrací Podatelem tvrzený údajný negativní vliv Změny č. 6 na nemovitou kulturní památku a nemovitosti Podatele, byly tyto body námitky v rozsahu tvrzení údajného „*negativního vlivu změny podmínek využití u ploch SV, NS.op, NZ.o a DS.m na nemovitosti ve vlastnictví Podatele*“ pořizovatelem vyhodnoceny jako neopodstatněné. Námitce Podatele tak v tomto bodě nelze s ohledem na veřejné zájmy vyhovět.

Námitce Podatele s ohledem na veřejné zájmy lze vyhovět v rozsahu úpravy hlavního využití plochy DS.m. Formulace „veřejná prostranství“ z hlavního využití plochy DS.m. bude nahrazena slovem „plochy“.

ad 2) údajný negativní vliv změny urbanistické koncepce na nemovitosti ve vlastnictví Podatele

Změna urbanistické koncepce dle Podatele údajně způsobuje:

- rozpor Změny č. 6 s prioritou 14 Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR) – „Námitka 1“
- rozpor Změny č. 6 s prioritou 6 ZÚR – „Námitka 3“
- zneužití pravomoci a institutu územního plánování k nezákonným účelům – „Námitka 5“
- rozpor Změny č. 6 se zájmy památkové péče – „Námitka 7“
- nesrozumitelnost, vnitřní rozpory, rozpor s ÚAP – „Námitka 8“
- nezjištění skutkového stavu a stavu území potřebného pro cíle a úkoly územního plánování – „Námitka 9“
- neexistující odůvodnění a nepřezkoumatelnost – „Námitka 10“
- zmatek v území a nezjištěný skutkový stav – „Námitka 19“

Podatel obecně uvádí, že by Změnou č. 6 došlo ke změně urbanistické koncepce. To dle Podatele vyplývá z nahrazení formulace *jsou navrženy k ochraně stanovením podmínek pro využití ploch. V rámci urbanistické koncepce je vymezeno urbanisticky hodnotné území, v*

¹ Dostupné zde: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/jednotny-standard-uzemne-planovaci-dokumentace>.

němž budou chráněny architektonické a urbanistické hodnoty obce obdobnou formulací ve znění *,vymezené jako „objekty architektonicky hodnotné“ nebo „urbanisticky hodnotné území“, budou chráněny a zohledňovány při rozhodování o změnách v území. V takto vymezených územích budou uplatňovány následující požadavky:*

K nahrazení formulace došlo z několika důvodů. Předně bylo nutné zajistit soulad grafické a textové části Územního plánu, aby byla dokumentace přehledná. V grafické části jsou uváděna *„urbanisticky hodnotná území“* a *„objekty architektonicky hodnotné“*. Dále bylo konstatováno, že opatření obecné povahy nemá možnost navrhnout tyto objekty, resp. území k ochraně, ale stanovuje (nikoliv navrhuje) na dotčených PRZV podmínky jejich využití. Popisná informace, uvedená v původní formulaci (*„V rámci urbanistické koncepce je vymezeno urbanisticky hodnotné území“*) je nadbytečná, jejich vymezení je provedeno v rámci grafické části Územního plánu. Podstatné je **stanovení podmínek ochrany. Ty byly stanoveny v Územním plánu a Změna č. 6 je nemění. Změna č. 6 ukládá ,chránit a zohledňovat‘ tyto objekty a území, aniž by měnila stanovený způsob ochrany. V žádném smyslu se nejedná o „měkkí formulaci“, jak dovozuje Podatel.**

Obdobně Podatel v „Námitce 10“ bez bližšího tvrdí, že Změnou č. 6 nedochází k odstranění nejednoznačností a dokládá to výše citovanou úpravou textace stanovující zásady ochrany hodnot obce.

Z výše uvedeného vyplývá, že navzdory tvrzení Podatele v dané věci nedošlo ke změně urbanistické koncepce.

Podatel dále tvrdí, že *„objekty architektonicky hodnotné“* nejsou vyznačeny v Koordinačním výkresu. Toto tvrzení je zjevně chybné. V koordinačním výkresu jsou tyto stavby vyznačeny a v legendě uvedeny pod položkou *Urbanistická koncepce*. Vymezeny byly územním plánem Třebichovice v původním znění, schváleném v roce 2008. Změna č. 6 neměla v rámci kapitoly 5. *Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny*, obsažené ve Zprávě o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období (dále jen „Zpráva o uplatňování“), stanoven úkol prověřit vymezení architektonicky hodnotných objektů. Tento požadavek v rámci projednávání Zprávy o uplatňování Podatel nevznesl.

Podatel dále bez upřesnění tvrdí (viz „Námitka 8“), že v nově formulované části základní koncepce je obsažen nesrozumitelný text. Není však zjevné, co má být v nově formulovaném textu nesrozumitelné. Pořizovatel vložený text přezkoumal a konstatoval, že nevykazuje žádné znaky nesrozumitelnosti, měl by být snadno pochopitelný pro každého jedince s rozumem průměrného člověka. Stanovené podmínky ochrany jsou jednak srozumitelné, jednak vymezené Územním plánem, nikoliv Změnou č. 6. V rámci řízení o Změně č. 6 k nim tak nelze uplatňovat námitky.

Podatel dále poukazuje na podmínku přípustnosti staveb a zařízení technické infrastruktury u ploch NS.op, NS.rz, NL apod., kdy je stanoveno, že tato infrastruktura nesmí mít negativní vliv na obytné prostředí nebo ráz sídla. Činí tak se zjevným poukazem na to, že tyto plochy se v sídle (a tedy ani v „obytném prostředí“) nevymezují. Vzápětí sám poukazuje na skutečnost, že takové plochy leží v blízkosti jeho nemovitosti a mohou ji tak ovlivňovat. Z tohoto tvrzení Podatele je tedy zjevné, že jmenované plochy mohou ráz sídla a obytné prostředí ovlivňovat. Je tedy jediné správné, pokud na nich není přípustná taková technická infrastruktura, která by mohla mít na nemovitosti v sídle (včetně těch Podatelových) negativní vliv.

Podatel tak svým tvrzením nedoložil, že by přijetím Změny č. 6 došlo k věcné změně urbanistické koncepce. Formulační změna, kterou deklaruje, je formálního charakteru a má za cíl odstranění nejasností při rozhodování o změnách v území a formální čistotu opatření obecné povahy. Námítka Podatele je tak v tomto bodě zcela nedůvodná a nelze jí s ohledem na veřejné zájmy vyhovět.

ad 3) nestanovení vhodných podmínek pro realizaci staveb a opatření 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

Nestanovení vhodných podmínek pro realizaci staveb a opatření pro preventivní ochranu území a obyvatelstva dle Podatele způsobuje:

- rozpor Změny č. 6 s prioritou 25 PÚR – „Námítka 2“
- rozpor Změny č. 6 s prioritou 6 ZÚR – „Námítka 3“
- zneužití pravomoci a institutu územního plánování k nezákonným účelům – „Námítka 5“
- rozpor Změny č. 6 se zájmy památkové péče – „Námítka 7“
- nezjištění skutkového stavu a stavu území potřebného pro cíle a úkoly územního plánování – „Námítka 9“
- negativní změny týkající se pozemku 414/2 – „Námítka 13“
- rozpor Změny č. 6 s požadavky zvláštních právních předpisů – „Námítka 15“
- zmatek v území a nezjištěný skutkový stav – „Námítka 19“

Podatel tvrdí, že Změna č. 6 by nevytvořila podmínky pro ochranu území před povodněmi a nevymezila by plochu pro ochranu před zvláštními povodněmi.

Toto tvrzení je v přímém rozporu s dalším tvrzením Podatele, v němž uvádí, že umožnění realizace protipovodňových opatření ohrožuje jeho nemovitost a nemovitou kulturní památku (viz výše v textu, bod 1). Pořizovatel přezkoumal podmínky využití ploch v okolí nemovitostí ve vlastnictví Podatele (plochy DS.m, DS.s, NS.op, NZ.o, BV, SV, VD, PV, ZZ) a konstatoval, že na všech těchto plochách jsou nastaveny takové podmínky využití, které umožňují umísťování staveb a opatření pro preventivní ochranu území a obyvatelstva. V nezastavěném území je zpravidla použita formulace „vodohospodářská a protipovodňová opatření, protierozní opatření“, v zastavěném území pak zpravidla formulace „stavby, zařízení a opatření pro předcházení negativním důsledkům dešťových srážek a pro zadržení vody v řešeném území“. V rámci těchto přípustných využití je možno zřídit i „plochu pro ochranu před zvláštními povodněmi“. Tvrzení, že Změna č. 6 by v rozporu s prioritou č. 25 PÚR nestanovila vhodné podmínky pro realizaci staveb a opatření pro preventivní ochranu území a obyvatelstva, je tak zjevně nesprávné.

Území ohrožená zvláštními povodněmi jsou definována § 69 zákona č. 254/2001 Sb. Vodoprávní úřad může dle § 15 odst. 7 téhož zákona vyzvat žadatele o stavební povolení k předložení výpočtu povodňové vlny zvláštní povodně. **Vodní zákon v tomto smyslu nestanovuje úkoly pro územní plánování.** Rozsah zvláštní povodně se ve specifických případech vymezuje postupem podle zákona č. 240/2000 Sb., krizového zákona, ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu § 20 písm. a) vyhlášky č. 380/2002 Sb. „na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání územního plánu obce se v rozsahu předaných podkladů zapracuje do textové a grafické části územního plánu návrh ploch pro požadované potřeby ... ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní“. Příslušný

dotčený orgán evidentně neshledal potřebu vymezení speciálních ploch pro potřeby ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, neboť v rámci řízení o Zprávě o uplatňování nepředal podklady pro zapracování těchto ploch do Změny č. 6. Pořizovatel tak tyto podklady ve smyslu vyhlášky 380/20052 Sb. nemohl zapracovat do Změny č. 6.

Na okraj je možno konstatovat, že pravděpodobným důvodem, proč příslušný dotčený orgán nepředal pořizovateli ve smyslu vyhlášky 380/2002 Sb. příslušné podklady je skutečnost, že Podatelem zmiňované vodní dílo v souladu s § 61 zákona č. 254/2001 Sb. nespadá do kategorie technickobezpečnostního dohledu, která by vytvářela území ohrožená zvláštní povodní. Podatel tak zjevně pomíjí skutkový stav a prezentuje nepřiléhavé závěry, které nemají racionální opodstatnění ani oporu v právních předpisech.

Změna č. 6 dle zjištění pořizovatele stanovuje vhodné podmínky pro ochranu území před negativními přírodními vlivy, neboť připouští jejich realizaci na všech relevantních plochách. Námítka proto byla vyhodnocena jako nedůvodná a v tomto bodě jí s ohledem na veřejné zájmy nelze vyhovět.

ad 4) omezení podnikání na plochách BV a SV na lokální formy

Omezení podnikání na plochách BV a SV na lokální formy dle Podatele způsobuje:

- rozpor Změny č. 6 s prioritou 7 ZÚR – „Námítka 4“
- negativní vliv Změny č. 6 na podmínky využití PRZV – „Námítka 12“
- zmatek v území a nezjištěný skutkový stav – „Námítka 19“

V rámci Změny č. 6 dochází k aktualizaci podmínek využití všech PRZV, a to na základě pokynu uplatněného v rámci Zprávy o uplatňování. Aktualizovány byly i podmínky využití ploch BV a SV. Změna č. 6 v obou případech podmínky využití přeformulovala, věcně z hlediska rozhodování o změnách v území však zůstaly do značné míry obdobné.

V rámci nově stanovených podmínek využití Podatel rozporuje formulaci „*lokálního významu*“ vztahující se k živnostenským aktivitám. Formulace je uvedena v rámci neuzavřeného exemplárního výčtu komerčního občanského vybavení. Význam formulace lze dovodit, jeho výklad však může být nejednoznačný, na což Podatel poukazuje. „*Lokální význam*“ není v Územním plánu ani Změně č. 6 definován a nelze jej dohledat ani ve zvláštních právních předpisech. Jeho užití zavdává nejednoznačnost při rozhodování o změnách v území.

Námítku tak pořizovatel vyhodnotil jako důvodnou a v tomto bodě jí s ohledem na veřejné zájmy lze vyhovět.

Formulace „*živnostenské aktivity lokálního významu*“ u podmíněného přípustného využití ploch BV a přípustného využití ploch SV bude nahrazena formulací „*živnostenské aktivity bez negativního vlivu na obytné prostředí*“. Míru vlivu na okolní prostředí posuzuje příslušný stavební úřad v rámci územního řízení, když posuzuje, zda záměr vyhovuje limitům využití území.

ad 5) nevymezení nemovitosti Saky č. p. 2 jako objektu architektonicky hodnotného

Nevymezení nemovitosti Saky č. p. 2 jako objektu architektonicky hodnotného formy dle Podatele údajně způsobuje:

- obcházení rozhodnutí a stanovisek památkové péče a vodoprávního úřadu – „Námítka 6“

- rozpor Změny č. 6 se zájmy památkové péče – „Námitka 7“
- nesrozumitelnost, vnitřní rozpory, rozpor s ÚAP – „Námitka 8“
- zmatek v území a nezjištěný skutkový stav – „Námitka 19“

Dle Podatele je vadou Změny č. 6, že nevymezila jako objekt architektonicky hodnotný objekt Saky č. p. 2. Ze Zprávy o uplatňování přitom nevyplynul pokyn, na základě kterého by Změna č. 6 mohla vymezovat objekty architektonicky hodnotné. V rámci projednání Zprávy o uplatňování Podatel neuplatnil připomínku, na základě které by bylo možno tento požadavek do pokynů zahrnout. Rovněž žádný z dotčených orgánů neuplatnil takový požadavek ve svém vyjádření. Změna č. 6 tak nemohla objekt Saky č. p. 2 zahrnout mezi objekty architektonicky hodnotné. Námitka je tak v tomto bodě nepřipustná, neboť nesměřuje k řešení Změny č. 6, nýbrž k řešení Územního plánu. Podatel přitom může postupovat v souladu se stavebním zákonem a uplatnit návrh na změnu Územního plánu podle § 46 stavebního zákona. Jeho práva tak nejsou Změnou č. 6 dotčena.

Námitce tak v tomto bodě s ohledem na veřejné zájmy nelze vyhovět.

ad 6) zřízení veřejného prostranství pro vsakování vody

Zřízení veřejného prostranství pro vsakování vody dle Podatele údajně způsobuje:

- rozpor Změny č. 6 se zájmy památkové péče – „Námitka 7“
- negativní změny týkající se pozemku 414/2 – „Námitka 13“
- zmatek v území a nezjištěný skutkový stav – „Námitka 19“

Podatel uvádí, že Změna č. 6 vymezuje nová veřejná prostranství pro vsakování dešťové vody. Změna č. 6 však vymezuje pouze tři veřejná prostranství (plochy PV – veřejné prostranství), všechna v sídle Třebichovice. V jednom případě se jedná o změnu z původně definované plochy DSp, která byla v celém řešeném území vymezena pouze před stavbou občanského vybavení (obchodu) v Třebichovicích. Tato PRZV byla nahrazena veřejným prostranstvím (plochou PV), na němž je parkování obecně rovněž umožňováno. V druhém případě jde o nahrazení návrhu veřejné zeleně (plochy ZV). Plocha je již realizována (jedná se o plochu po asanovaném rodinném domě). Vzhledem k širšímu kontextu a podrobnosti územního plánu, který by měl vymezovat zpravidla plochy nad 2 000 m² (viz § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) nebylo účelné vymezovat tuto plochu samostatně. Na ploše veřejných prostranství se zřizování veřejné zeleně předpokládá. I ve třetím případě jde o náhradu zastavitelných ploch. Dotčená plocha je veřejným prostranstvím, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů umístovaných na dvou sousedících zastavitelných plochách.

Žádná z výše uvedených ploch veřejných prostranství (PV) nebyla primárně vymezena za účelem zajištění vsakování dešťových vod. To je na plochách veřejných prostranství připouštěno s ohledem na potřebu zajištění nakládání s dešťovými vodami podle zákona č. 254/2001 Sb. Na základě Územním plánem stanovených podmínek využití plochy PV bylo možno zajistit tyto povinnosti pouze v rámci přípustné zeleně nebo jako nezbytnou technickou vybavenost. Změnou č. 6 je přípustnost těchto obecně prospěšných staveb jednoznačně stanovena. Již z definice přípustného využití jde přitom o stavby předcházející negativním vlivům dešťových srážek. Obava z jejich negativního vlivu je tak bezpředmětná a rozporná s jejich podstatou.

V souvislosti s tvrzením vzniku nových veřejných prostranství Podatel zmiňuje rovněž sloučení ploch DSm a DSu, tedy ploch pro místní komunikace a ploch pro účelové

komunikace. Definice místních a účelových komunikací vyplývá ze zvláštních právních předpisů. Není v možnostech ani v podrobnosti územního plánu zjišťovat, které komunikace jsou místní a které účelové. Navíc vymezení komunikace jako místní předurčuje její vlastnictví (místní komunikace vlastní obec), a tím Územní plán zasahuje do vlastnických práv nad rámec zákonem stanovených možností. Územní plán může předurčovat vlastnické vztahy pouze vymezením veřejně prospěšných staveb či opatření. Ne všechny vymezené komunikace však lze považovat za veřejně prospěšné stavby. Proto, a s ohledem na srovnatelné podmínky využití, Změna č. 6 sloučila tyto dva typy ploch (DSm a DSu) do jedné (DS.m).

V tomto kontextu pořizovatel nicméně konstatoval nevhodné stanovení hlavní využití plochy DS.m, kde se uvádí, že jde o veřejné prostranství. S ohledem na možnost umístování účelových komunikací nelze tyto plochy definovat beze zbytku jako veřejná prostranství. Tuto skutečnost je tedy nutné ve znění Změny č. 6 upravit a pořizovatel tak učinit. Jako hlavní využití ploch DS.m tak bude uvedeno „*Plochy, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé nemovitosti.*“

Obecně, a v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb., by plochy místních a účelových komunikací měly být zahrnuty do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, převážně jako veřejná prostranství. Ustanovení této vyhlášky se však na Změnu č. 6 nevztahují s ohledem na čl. II odst. 2 této vyhlášky.

Tvrzení Podatele o nově vymezených plochách veřejné zeleně je zmatečné. PRZV s označením ZV – *zeleň veřejná* byla obsažena v Územním plánu a vymezena byla na několika místech ve správním území obce. Změna č. 6 tyto plochy nevymezuje, pouze upravuje podmínky jejich využití.

Tvrzení Podatele o vymezení nových veřejných prostranství pro vsakování vody jsou také nejasná a zmatečná. Nově formulovaná koncepce veřejných prostranství pouze stanovuje, že plochy PV a ZV jsou páteřními veřejnými prostranstvími obce. Koncepce nestanovuje, že by jakékoliv z těchto prostranství bylo přednostně určeno pro vsakování dešťových vod. Z logiky věci veřejná zeleň jako nezpevněná plocha přirozeně ke vsakování vod slouží. Tato skutečnost je konstatována v odůvodnění Změny č. 6. Není však definováno, že by vsakování vod bylo hlavním využitím ploch ZV. Není zjevné, jak (a zejména proč) by měl pořizovatel zajistit, aby se dešťové vody na plochách veřejné zeleně nevsakovaly. Současně není zjevné, jak by toto posloužilo veřejným zájmům nebo ochraně vlastnických práv.

Plochy veřejné zeleně jsou nadto vymezeny Územním plánem, Změna č. 6 žádné plochy ZV nevymezuje.

Námítce tak v tomto bodě s ohledem na veřejné zájmy **nelze vyhovět**.

Námítce **lze vyhovět** rozsahu předefinování hlavního využití ploch DS.m tak, aby nebyly tyto plochy nutně veřejným prostranstvím.

Souhrnné vypořádání jednotlivých bodů podání

K jednotlivým bodům, odůvodňujícím údajnou vadnost Změny č. 6, lze tak po přezkoumání merita námítky na doplnění výše uvedeného konstatovat následující:

- Námítka 1 - rozpor změny ÚP s prioritou 14 politiky územního rozvoje;

Podatel neprokázal rozpor Změny č. 6 s prioritou 14 PÚR, neboť nedoložil, jaký negativní vliv má Změna č. 6 na nemovité kulturní památky v obci. Umístování stavby suché retenční nádrže, které Podatel rozporuje především, bylo připuštěno původním Územním

plánem a bude přípustné i po Změně č. 6. Údajný negativní vliv Změny č. 6 na nemovité kulturní památky tak není prokázán. Napadáno je především připuštění staveb proti negativním účinkům dešťových srážek s tvrzením, že takové stavby vyvolají negativní působení dešťových srážek na nemovitosti Podatele. Toto tvrzení je zjevně vnitřně rozporné, neboť realizace stavby způsobující negativní účinky dešťových srážek by nemohla být na základě podmínek využití povolena v rámci územního, případně společného řízení či analogického typu povolení.

- Námitka 2 - rozpor změny ÚP s prioritou 25 politiky územního rozvoje

Rozpor Změny č. 6 s prioritou 25 PÚR rovněž nebyl prokázán, neboť nebyl prokázán negativní vliv Změny č. 6 na nemovité kulturní památky (viz „Námitka 1“). Požadavek na vymezení plochy pro ochranu před zvláštní povodní není za daného skutkového stavu opodstatněný. Nadto pořizovatel konstatoval, že realizace opatření pro ochranu před zvláštní povodní podmínky využití stanovené Změnou č. 6 umožňují.

- Námitka 3 - rozpor změny ÚP s prioritou 6 zásad územního rozvoje středočeského kraje

Rozpor Změny č. 6 s prioritou 6 ZÚR rovněž nebyl prokázán, neboť nebyl prokázán negativní vliv Změny č. 6 na nemovité kulturní památky (viz „Námitka 1“).

- Námitka 4 - rozpor změny ÚP s prioritou 7 zásad územního rozvoje středočeského kraje

Rozpor Změny č. 6 s prioritou 7 ZÚR nebyl prokázán. Priorita č. 7 byla řádně vyhodnocena. Použití nevhodné formulace „životnostenské aktivity lokálního významu“ nezpůsobuje rozpor s prioritou 7 ZÚR. Jedná se nicméně o nejasnou formulaci, jejíž textace bude na základě uplatněné námítky upravena.

- Námitka 5 - zneužití pravomoci a institutu územního plánu k nezákonným účelům

Nebylo prokázáno žádné zneužití pravomoci ani institutu územního plánování. Proces pořízení Změny č. 6 je veden v souladu se zákonnou úpravou obsaženou ve stavebním zákoně. Podateli byla zajištěna veškerá práva, která mu v rámci tohoto procesu náleží. Rovněž příslušné dotčené orgány byly osloveny v souladu s požadavky stavebního zákona.

Podatelem je tvrzeno, že Změna č. 6 je **využívána pro „zakrytí vad“ atd. stavby suché retenční nádrže** v Sakách. Toto tvrzení je **zjevně nepravdivé**, neboť předmětná stavba byla povolena na základě platného Územního plánu. Bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování (součást koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Kladna ze dne 8.12.2017, č.j.: OŽP/79635/17-2), které tuto skutečnost dokládá. Pro umístění stavby je tak Změna č. 6 bezpředmětná. Po jejím vydání opatřeními obecné povahy se přípustnost napadené stavby z hlediska územně plánovací dokumentace obce nikterak nemění, stavba zůstává i nadále přípustnou. Tvrzené „účelové změny“ ve Změně č. 6 Podatel nikterak konkrétně nedokládá. Z jeho podání tak není zřejmé, jaká úprava by měla být účelová, jaký účel by měla plnit ani proč by tento účel měl být nelegitimní, případně nelegální. Nařčení tak nelze přezkoumat. S ohledem na to, že napadaná stavba suché retenční nádrže je přípustná podle platného Územního plánu, je **zjevně nesmyslné** tvrzení, že by Změna č. 6 byla pořizována za účelem umožnění realizace této stavby.

Podatel popisuje svůj pohled na jednotlivé kroky v procesu umísťování stavby suché retenční nádrže. V rámci podání je opakovaně v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona vyžadováno, aby územně plánovací dokumentace řešila tvrzené vady konkrétní stavby, která byla umístěna na základě vydaného územního rozhodnutí. Podatel vyžaduje, aby pořizovatel

řešil tvrzené nesrovnalosti v umístování konkrétní stavby. V rámci procesu pořízení Změny č. 6 však není možné (přípustné) posuzovat jednotlivé kroky v rámci nesouvisějícího řízení, tj. povolení konkrétní stavby. Tento přezkum mohou provést pouze orgány zmocněné zvláštními právními předpisy. Územní plán v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona řeší uspořádání území na koncepční úrovni a na úrovni plošné, nikoliv na úrovni konkrétních staveb. Požadavky Podatele jsou v tomto smyslu v rozporu se zákonem a nelze jim vyhovět. Pro řešení konkrétních staveb, jejich povolování a související otázky jsou určena jiná řízení a jiné právní nástroje než řízení o změně územního plánu.

Požizovatel v rámci vyhodnocení námítky došel k jednoznačnému závěru, že v rámci řízení o Změně č. 6 **nedošlo** k tvrzenému „*neodůvodněnému, neproporcionálními ani nezákonnému poškození vlastnických práv*“ Podatele ani k „*poškození skutečných veřejných zájmů*“ neboť proces pořizování postupuje zcela v souladu se stavebním zákonem. Navíc v rámci námítky Podatel neprokázal, zda a jakým způsobem by Změna č. 6 mohla poškodit jeho práva jako vlastníka pozemků. Tvrzení údajných nezákonných postupů v nesouvisějících řízeních nelze řešit v rámci řízení o Změně č. 6.

Pro úplnost a aby zpracovatel předešel jakýmkoli dalším nařčením či nedopatřením se rozhodl upravit formulaci „lokálního významu“ u podmíněného přípustného využití ploch BV a přípustného využití ploch SV, jejíž výklad nemusí být jednoznačný.

- Námítka 6 - obcházení rozhodnutí a stanovisek památkové péče a vodoprávního úřadu

V rámci procesu pořízení Změny č. 6 bylo dosud uplatněno pouze jedno stanovisko Magistrátu města Kladna, oddělení památkové péče (dále jen MMKpp). Toto stanovisko bylo doručeno po zákonné lhůtě, a proto k němu dle § 55b odst. 2 stavebního zákona nelze přihlížet. Věcně stanovisko obsahovalo požadavky, které svou podrobností neodpovídají podrobnosti územního plánu a s ohledem na § 43 odst. 3 stavebního zákona tak nelze tyto požadavky uplatnit ani v rámci přezkumu souladu Změny č. 6 se zvláštními právními předpisy, který provádí pořizovatel.

Stanoviska, na něž se odvolává Podatel, nebyla uplatněna v rámci řízení o Změně č. 6.

- Námítka 7 – rozpor změny ÚP se zájmy památkové péče

Podatel neprokázal negativní vliv Změny č. 6 na zájmy chráněné orgány ochrany památkové péče. Konkrétní stavby, na které Podatel poukazuje, zejména stavba SRN, byly povoleny na základě platného Územního plánu. Změna č. 6 na jejich přípustnosti nic nemění. Podateli se nepodařilo prokázat, že by stavby **proti negativním vlivům** dešťových vod obecně **měly negativní vlivy** na ostatní nemovitosti – toto Podatelovo tvrzení bylo shledáno vnitřně rozporným.

- Námítka 8 - nesrozumitelnost, vnitřní rozpory, rozpor s ÚAP

Podatel tvrdí rozpor s Územně analytickými podklady obce s rozšířenou působností Kladno ve znění 4. aktualizace (dále jen ÚAP), tento rozpor však v žádné bodě neprokázal. Poukazuje na rozpor Zprávy o uplatňování, která však není předmětem řízení. Nadto pořizovatel konstatoval, že Zpráva o uplatňování obsahuje přesnou textaci ÚAP (viz str. 184 2. části ÚAP, resp. str. 13 Zprávy o uplatňování). Pořizovatel dále přezkoumal výčet nemovitých kulturních památek uvedených v odůvodnění Změny č. 6 a konstatoval, že odpovídá aktuálnímu výčtu.

Tvrzené vnitřní rozpory ani nesrozumitelnost nebylo možno na základě podání dohledat. Veškerý text, na nějž Podatel poukázal, byl shledán opodstatněným a srozumitelným

i pro jedince průměrného rozumu. Byl shledán vnitřní rozpor v tvrzení Podatele, že stavby proti negativním vlivům budou mít negativní vlivy.

- Námitka 9 - nezjištění skutkového stavu a stavu území potřebného pro cíle a úkoly územního plánování

Podatel vyžaduje vymezení plochy pro ochranu před průchodem zvláštní povodně. Na území obce však není stavba, u níž by byl průchod zvláštní povodně hodnocen. Příslušný dotčený orgán pro řešené území evidentně nikdy neshledal potřebu vymezení takových ploch v územně plánovací dokumentaci. Podklady pro vymezení území pro ochranu před zvláštní povodní by dle vyhlášky 380/2002 Sb. musel předat příslušný dotčený orgán pořizovateli při projednávání Zprávy o uplatňování, což neučinil. Zvláštní povodeň nebyla příslušnými dotčenými orgány stanovena. Podatel argumentuje stavem, který není skutkový, ale výhradně stavem, o jehož dosažení navzdory dosavadním rozhodnutím orgánů státní správy usiluje. Při pořizování územně plánovací dokumentace nelze vycházet z dojmů Podatele, je nutné postupovat v souladu s právními předpisy.

- Námitka 10 - neexistující odůvodnění a nepřezkoumatelnost

Tvrzený vnitřní rozpor v odůvodnění Změny č. 6 nebyl shledán ani po opakované kontrole obsahu. Skutečnost, že Změna č. 6 odstranila nejednoznačné a nadbytečné zásady, není v rozporu s tím, že Změna č. 6 upravila nepřipadnou textaci stanovené zásady. Tvrzení, uvedené v kap. 3.1, odst. (2) odůvodnění Změny č. 6, poukazuje na skutečnost, že z věcného řešení Územního plánu vyplývala snaha o ochranu hodnot. Tato snaha však nebyla formulována ve formě jednoznačných zásad. Je zjevné, že smyslem a účelem Územního plánu je chránit stávající charakter a hodnoty obou sídel a nepřipouštět významné změny tohoto charakteru, pouze ho dále rozvíjet. To lze dovodit např. z kap. 2 odst. I. až III. Územního plánu, ale i ze skutečnosti, že na většině území bylo stabilizováno stávající využití. Požadavek na stanovení urbanistické koncepce jasně vyplývá ze Zprávy o uplatňování, nová koncepce je pak detailně (odstavec po odstavci) odůvodněna v kap. 4.3 odůvodnění Změny č. 6.

Citace odůvodnění Změny č. 6, str. 26, je nepřesná a neúplná, když namísto textu „v časovém horizontu návrh takové plochy“ uvádí text „v časovém horizontu taková plochy“. Zejména vypuštěním slova „návrh“ dochází k zapříčinění zmatečnosti textu. Při plné citaci je text srozumitelný. Časový horizont „stabilizované“ a časový horizont „návrh“ jsou pojmy, které jsou obsaženy například ve Standardu vybraných částí územního plánu. Ke změně dochází pouze u některých ploch DSu a DSm, které Územní plán vyznačil jako návrhové, tedy nikoliv u plochy ve vlastnictví Podatele. Text odůvodnění Změny č. 6 je jednoznačný – pozemky s katastrálním druhem ostatní komunikace Změna č. 6 považuje za stabilizované plochy. V rámci koncepce dopravní infrastruktury je pak vyjádřeno, zda je cesta stabilizována ve svém průběhu nebo zda jde o návrh nové cesty. Odůvodnění Změny č. 6 je v tomto ohledu jednoznačné a vychází z principů územního plánování, kdy stanovuje vedení cest pouze koncepčně, místo aby konkrétní stavby fixovala v prostoru plošně.

Odůvodnění Změny č. 6 ve většině bodů přesahuje míru obvyklou v obdobných územně plánovacích dokumentacích, a to jak svým rozsahem, tak svým obsahem. Zejména odůvodnění věcného řešení je do značné míry podrobné, odůvodňována jsou zpravidla jednotlivá tvrzení výroku, včetně podmínek využití. Stručnější forma vyhodnocení byla uplatněna u PÚR a ZÚR, případně dalších dokumentů, kde nebyla vyhodnocována ustanovení jednotlivě. To však odpovídá rozsahu projednávané územně plánovací dokumentace. Jedná se o dílčí úpravu Územního plánu, jejíž vliv na celkové směřování obce navzdory tvrzení Podatele nebude zásadní. V některých případech se v rámci odůvodnění Změny č. 6 vyskytují

i o obecná tvrzení, která nejsou vyargumentována konkrétně. Podatel však v žádném bodě neprokázal, že by tato tvrzení byla věcně nesprávná. Na základě podání tak nelze dovodit, že by Změna č. 6 byla v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nebo s platnou legislativou.

- Námitka 11 - definování místních a účelových komunikací (DS.m)

Podatel napadá stanovení podmínek využití, zejména hlavního využití plochy DS.m. Pořizovatel v tomto ohledu námitku Podatele shledal jako částečně opodstatněnou, když vyhodnotil, že účelové komunikace nemusí být dle zvláštních právních předpisů součástí výlučně veřejného prostranství. V návaznosti na tuto skutečnost byla upravena textace Změny č. 6, jak je uvedeno výše.

- Námitka 12 - změna podmínek plochy NKP Saky 2

Tvrzení Podatele vychází výhradně z nepochopení principů územního plánování. Podatel napadá přípustné využití PRZV se zjevnou obavou, že každý majitel bude nucen realizovat na své ploše veškerá přípustná využití. Jedná se o hrubé nepochopení, resp. desinterpretaci podmínek využití PRZV. Přípustné využití stanovuje možnosti využití plochy, nikoliv povinnost. Jak bylo popsáno výše, majiteli nemovitosti nic nebrání v jejím užívání způsobem obdobným stávajícímu využití.

- Námitka 13 - změny týkající se pozemku p. č. 414/2 v k.ú. Saky

Jedná se o opakované tvrzení, věcně shodné s předchozími tvrzeními o údajném negativním vlivu změny podmínek plochy DS.m na nemovitost Podatele. Neopodstatněnost těchto tvrzení byla konstatována již v předchozích bodech vyhodnocení námitky.

Podatel současně tvrdí a dokládá nesoulad stávajícího využívání svého pozemku s platným Územním plánem (dle jeho tvrzení není plocha užívána jako DSm, resp. po Změně č. 6 DS.m). Podatel tak konstatuje, že užívá pozemek v rozporu s platným Územním plánem. Pokud Podatel požaduje změnu využití svého pozemku, musí postupovat v souladu se stavebním zákonem (viz § 46). Oznámení skutečnosti, že je pozemek využíván v rozporu s Územním plánem, nenaplnuje náležitosti tohoto ustanovení.

- Námitka 14 - koncepce veřejného prostranství

Podatel tvrdí „zavedení nového druhu zvláštního veřejného prostranství – ploch veřejné zeleně“. Plochy veřejné zeleně (ZV) byly vymezeny Územním plánem, tvrzení je tak zjevně nepravdivé. Změna č. 6 v řešeném území nevymezuje žádnou plochu s tímto způsobem využití. V blízkosti nemovitosti Podatele, dokonce ani v celém sídle Saky, takové plochy nejsou vymezeny (ani Změnou č. 6, ani Územním plánem). Tím je tento bod námitky zcela bezpředmětný.

- Námitka 15 - rozpor změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů

Podatel tvrdí údajný rozpor se zákonem č. 254/2001 Sb., přičemž poukazuje na údajnou možnost zvláštní povodně. Území ohrožená zvláštními povodněmi nebyla v rámci řešeného území nikdy vymezena, a to ani historicky. Změna č. 6 tak s jejich vymezením nemůže být v rozporu. Z citovaného zákona navíc pro Změnu č. 6 nevyplývají v souvislosti se zvláštní povodní žádné požadavky.

Podatel dále tvrdí rozpor se zákonem č. 20/1987 Sb., způsobený údajným negativním vlivem na nemovité kulturní památky. Ten ale nebyl žádným způsobem prokázán a pořizovatel jej přezkoumáním Změny č. 6 vyloučil.

Podatel tvrdí nepřezkoumatelnost souladu Změny č. 6 s vyhláškou č. 380/2002 Sb. Soulad je prokázán a odůvodněn v kapitole 4.7.3 odůvodnění Změny č. 6. Požadavek na vyhodnocení veškerých souvisejících prováděcích právních předpisů v kapitole 10. odůvodnění Změny č. 6 je nepřiměřený a zcela vybočuje z běžného rámce odůvodňování územně plánovacích dokumentací. Opakovaně tvrzená existence území ohroženého zvláštní povodní se nezakládá na skutkovém stavu.

- Námitka 16 - změny ploch Ds.m a NS.op

Podatel opakovaně tvrdí údajný negativní vliv konkrétní stavby řádně povolené podle platného Územního plánu na konkrétní nemovitost. Jak bylo prokázáno a podrobně odůvodněno u ostatních bodů podání, negativní vliv na pozemky Podatele Změna č. 6 nemá. Stavby, které Podatel napadá, byly v rámci řádného povoloovacího řízení vedeného dle příslušných právních předpisů shledány jako přípustné a na základě platného Územního plánu byla připuštěna jejich realizace. Na jejich řádném povolení a konstatované přípustnosti se Změnou č. 6 nic nemění. Vzájemný vliv jednotlivých staveb není územně plánovací dokumentace příslušná hodnotit, jak vyplývá z § 43 stavebního zákona. Stavby umístované na základě přípustného využití, stanoveného Změnou č. 6, budou zřizovány za účelem předcházení negativních vlivů dešťových vod, nemohou tak mít negativní vliv na jednotlivé stavby. Vyhovění požadavku Podatele na apriorní vyloučení takových staveb (tj. jejich neuvedení v přípustném využití jednotlivých ploch), by mohlo způsobit významné škody jak na nemovitostech podatele, tak na nemovitostech všech ostatních vlastníků v řešeném území.

- Námitka 17 - nové podmínky plochy NS.op, NZ.o a Ds.m

Podatel (opakovaně) tvrdí negativní vliv navrženého přípustného využití na konkrétní stavbu. Není však zjevné, jaké negativní vlivy může mít stavba proti negativním vlivům. Nelze obecně odmítnout, tj. nepřipustit zřizování staveb chránících území před negativními vlivy dešťových srážek.

Podatelova námitka se zakládá na tvrzení závadnosti konkrétní stavby. Jak vyplývá z § 43 stavebního zákona, v řízení o Změně č. 6 nejsou a nemohou být umístované konkrétní stavby, jejich umístování tedy nelze v tomto řízení ani rozporovat.

- Námitka 18 - veřejné prostranství pro vsakování vody a pozemek p. č. 414/2 v k. ú. Saky a NKP Saky 2

Tento bod námítky je věcně shodný s body „Námitka 17“, „Námitka 7“ a dalšími. Uváděny jsou skutečnosti, které se týkají konkrétního územního řízení. Požadavek, aby Změna č. 6 zakázala veškeré stavby pro předcházení negativním vlivům dešťových srážek na některých PRZV je zjevně neopodstatněný. Podatel své zájmy musí hájit vždy v příslušných řízeních, záležitosti územního řízení nelze řešit v řízení o Změně č. 6.

- Námitka 19 - zmatek v území a nezjištěný skutkový stav

Tvrzený zmatek a nejasnosti ve Změně č. 6 vyplývají především z nepochopení procesu pořizování územně plánovací dokumentace a její funkce na straně Podatele. Podatel se zabývá vzájemným vlivem dvou konkrétních staveb a řešení jejich vlivu se snaží požadovat v rámci Změny č. 6. Takový výsledek je však mimo podrobnost územního plánu (viz. § 43 stavebního zákona) a mimo smysl, účel a obsah Změny č. 6, které toto nepřislouší.

Podatel neprokázal vliv Změny č. 6 na umístění stavby suché retenční nádrže v minulosti ani do budoucna. Změna č. 6 vytváří jednoznačnou a srozumitelnou územně plánovací dokumentaci pro rozhodování o změnách v území.

Podatelem tvrzený negativní vliv územně plánovací dokumentace na zájmy památkové péče nebyl nikterak prokázán. Tvrzeny jsou pouze negativní vlivy konkrétní stavby. V rámci řízení o Změně č. 6 nelze rozhodovat o konkrétních stavbách. Umisťování konkrétních staveb a vyhodnocování jejich vlivu není, nemůže a nesmí být předmětem řízení o Změně č. 6.

- Námitka 20 - rozpor s cíli a úkoly územního plánování.

Bod označený „Námitka 20“ obsahuje souhrn požadavků, které vyplývají z předchozích bodů. Všechny tyto body byly přezkoumány (v mezích, které podání Podatele umožňovalo) ve vyhodnocení jednotlivých bodů.

Shrnutí

Podatel se ve své námitce brání realizaci konkrétní stavby umístěné dle platného Územního plánu. Řízení o Změně č. 6 však není řízením, v němž by se umisťovaly konkrétní stavby. Negativní vliv Změny č. 6 na své nemovitosti Podatel neprokázal. Změna č. 6 tak na základě těchto tvrzení **nebude upravována**.

Podatel poukázal na nevhodnou formulaci přípustného, resp. podmíněně přípustného využití „*živnostenské aktivity lokálního významu*“ u ploch SV, resp. BV. Změna č. 6 v rozsahu této formulace **bude upravena**. Formulace „lokálního významu“ bude upravena.

Pořizovatel poukázal na nevhodnou formulaci hlavního využití ploch DS.m. Změna č. 6 v rozsahu této formulace **bude upravena**. Bude vypuštěn požadavek, aby plocha, jejíž součástí je pozemní komunikace, byla definována jako veřejné prostranství.

14.2 Vypořádání uplatněných připomínek – veřejné projednání

14.2.1 Připomínka Povodí Vltavy, s. p.

- připomínka ze dne 9. 8. 2023

Obsah připomínky

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z.12 v záplavovém území Q100.

Vyhodnocení připomínky

Na základě podání **bude** návrh změny č. 6 **upraven**.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Podatel je dotčeným orgánem a je tak v souladu s ust. § 52 odst. 2 Stavebního zákona oprávněn uplatňovat námitky. Ve svém podání uvádí, že jako oprávněný investor nevznáší žádnou námitku.

Jako právnická osoba je podatel oprávněn podávat ve smyslu § 52 odst. 3 Stavebního zákona své připomínky. Podání obsahuje všechny předepsané náležitosti a lze ji ve smyslu Stavebního zákona vyhodnotit.

Podatel uvádí, že pro rozšiřování zástavby je území, na němž je vymezena zastavitelná plocha Z12, nevhodné, neboť se jedná o záplavové území Q₁₀₀ Svinařovského potoka. Širší argumentaci podatel neuvádí. Ačkoliv je podatel dotčeným orgánem, výslovně uvádí, že nemá námitek, ale proti dané skutečnosti vznáší připomínku. S ohledem na toto konstatování vyhodnotil pořizovatel podání jako připomínku.

Poživatel přezkoumal situaci a konstatoval, že podstatná část zastavitelné plochy Z12 je situována v záplavovém území Q₁₀₀, pouze marginální část leží mimo toto záplavové území. Zastavitelné plochy se nedotýká aktivní zóna, v níž nelze umisťovat stavby dle § 67 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. V záplavovém území může příslušný orgán omezit umisťování staveb opatřením obecné povahy. V odst. 26 Politiky územního rozvoje ČR (dále též „PÚR“) je nicméně stanovena priorita „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“. Prostudováním odůvodnění Změny č. 6 dospěl pořizovatel k závěru, že tato podmínka výjimečnosti a zvláštní odůvodněnosti nebyla v případě zastavitelné plochy Z12 naplněna. Obec Třebichovice disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch mimo záplavové území, na nichž je možno realizovat nezbytnou výstavbu. Současně zastavitelná plocha Z.12 nepředstavuje proluku v zastavěném území, ani se nejedná o zhodnocení nebo obnovu zdevastovaného území. Umístění zastavitelné plochy Z.12 tak nelze považovat za zvláště odůvodněné, neboť nejsou zjevné důvody, které k jejímu vymezení v záplavovém území vedly.

Z urbanistického hlediska se jedná o vhodnou plochu doplňující oboustranné obestavění silnice. V blízkosti této plochy došlo v nedávné době k výstavbě nových rodinných domů na zastavitelné ploše, která však byla vymezena dříve než záplavové území. Ani jedna z těchto skutečností nicméně neodůvodňuje potřebu vymezit zastavitelnou plochu právě zde.

Připomínce podatele je tak nutno vyhovět, neboť byl shledán rozpor zastavitelné plochy Z.12 s PÚR.

14.2.2 Připomínka Kamila Borče

- podání ze dne 7. 8. 2023

Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s ponecháním původního využití části parcely 149/4 (k. ú. Třebichovice) v kontextu změny využití sousední plochy z bydlení individuálního na bydlení hromadné.

Vyhodnocení připomínky

Námítce se **vyhovuje**, předmětná část parcely 149/4 (k. ú. Třebichovice) bude vymezena jako plocha BV.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Námítka obsahuje všechny předepsané náležitosti a lze o ní rozhodovat ve smyslu Stavebního zákona, resp. zákona č. 501/2004 Sb.

Podatel v odůvodnění své připomínky konstatuje, že změnou využití plochy v sousedství předmětné parcely se ztrácí smysl vymezení veřejného prostranství na této parcele. Pokud byla vymezena plochy bydlení individuální, bylo možno předpokládat, že veřejné prostranství bude sloužit pro zpřístupnění pozemku rodinného domu. Pakliže je plocha nyní určena pro stávající výstavbu bytových domů, tento účel již nemůže být naplněn. Plochy BH jsou zpřístupněny z jiných komunikací v dostatečném rozsahu. Ponechání předmětné části parcely 149/4 (k. ú. Třebichovice) jako veřejného prostranství je v takovém případě neúčelné.

S argumentací se lze ztotožnit. Ačkoliv celá parcela 149/4 (k. ú. Třebichovice) je v současné době vymezena jako veřejné prostranství, její využití pro daný účel v předmětném

úseku je nereálné. Obec nemá v úmyslu zde vybudovat místní komunikaci ani žádné její příslušenství. Jediná parcela, pro jejíž zpřístupnění by taková komunikace mohla sloužit, je parcela 145/3 (k. ú. Třebichovice), která však tvoří součást zastavěného stavebního pozemku domu č. p. 119. K jeho obvodové stěně plocha přímo přiléhá. S ohledem na ust. § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. by tak bylo vhodné předmětnou parcelu vymezit jako plochu pro bydlení a umožnit tak zajištění požadovaných odstupových vzdáleností.

14.3 Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách – opakované veřejné projednání

V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

14.4 Vypořádání uplatněných připomínek – opakované veřejné projednání

V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.