

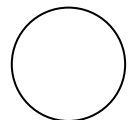


# **TŘEBICHOVICE**

## **ZMĚNA č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(K. Ú. TŘEBICHOVICE, SAKY)

### **ODŮVODNĚNÍ**



<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b> <b>ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBICHOVICE</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE TŘEBICHOVICE
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI	9. 7. 2018
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE	..... Ing. Ondřej KALIVODA, Ph.D. fyzická osoba s osvědčením zvláštní odborné způsobilosti

# TŘEBICHOVICE

## ZMĚNA č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

(K. Ú. TŘEBICHOVICE, SAKY)

### ODŮVODNĚNÍ

# Obsah

<b>1</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....</b>	<b>1</b>
3.1	Vymezení zastavěného území .....	1
3.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	1
3.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	1
3.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	2
3.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně .....	3
3.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno 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 .....	3
3.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	3
3.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	3
3.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření .....	4
3.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.....	4
3.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....	4
3.12	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	4
<b>4</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>4</b>
5.1	Základní údaje .....	5
5.2	Souhrnné vyhodnocení.....	6
5.3	Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek .....	7
5.4	Souhrnné přehledné tabulky odnětí ZPF.....	7
5.5	Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu .....	8
5.6	Údaje o chráněných ložiskových územích nacházejících se na území obce.....	8
5.7	Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa.....	8
<b>6</b>	<b>Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 5 pořizovatelem podle § 53 Stavebního zákona .....</b>	<b>8</b>

6.1	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 5 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	8
6.2	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 .....	9
6.3	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 5 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	10
6.4	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 5 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	11
6.5	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby .....	12
6.6	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	12
6.7	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
<b>7</b>	<b>Postup pořízení .....</b>	<b>12</b>
7.1	Podnět .....	12
7.2	Rozhodnutí o pořízení .....	13
7.3	Veřejné projednání .....	13
7.4	Stanovisko Krajského úřadu.....	14
7.5	Vydání územně plánovací dokumentace a vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny .....	14
<b>8</b>	<b>Námítky a připomínky .....</b>	<b>15</b>
8.1	Návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách .....	15
8.2	Vypořádání uplatněných připomínek.....	15

## Seznam příloh odůvodnění

Příloha č. 1 – Srovnávací text s vyznačením změn

## Seznam zkratk

**BPEJ** – bonitovaná půdně ekologická jednotka

**PÚR** – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1

**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. 5

**Územní plán** – územní plán Třebichovice

**Zastupitelstvo** – zastupitelstvo obce Třebichovice

**Změna č. 5** – změna č. 5 územního plánu Třebichovice

**ZPF** – zemědělský půdní fond

**Zpracovatel** – zpracovatel změny č. 5 územního plánu Třebichovice

**ZÚR** – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1

## **1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna č. 5 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 5) se nedotýká širších vazeb obce. Obsahem Změny č. 5 je v souladu s rozhodnutím zastupitelstva pouze úprava vedení návrhu místní komunikace DSm2 a z ní vyplývající úprava vymezení návrhových ploch BV2 a ZV2. Dále byly redukovány některé veřejné prospěšné stavby. Žádná z vypuštěných veřejně prospěšných staveb nemá nadmístní význam. 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).

## **2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Dokumentace Změny č. 5 byla zpracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Třebichovice o obsahu Změny č. 5 podle ustanovení § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Obsahem Změny č. 5 má být úprava vedení návrhu místní komunikace DSm2 a následně úprava vymezení ploch BV2 a ZV2. To bylo Změnou č. 5 provedeno. Obsahem Změny č. 5 dále mělo být zhodnocení rozsahu vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření. Veřejně prospěšné stavby a opatření byly zhodnoceny a v odůvodněných případech vypuštěny. Na základě stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje mělo být dále prověřeno, zda je ve výkresové části zaznamenána evropsky významná lokalita a přírodní památka. V koordinačním výkresu Změny č. 5 jsou tyto prvky vyznačeny. Další požadavky součástí schváleného obsahu Změny č. 5 nebyly.

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

### **3.1 Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo aktualizováno změnami č. 4 Územního plánu k 30. 9. 2016. Žádné nové skutečnosti, které by vyžadovaly aktualizaci zastavěného území oproti stavu k tomuto datu, nebyly zjištěny. Zastavěné území se proto nemění.

### **3.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Vzhledem ke stanovenému obsahu Změny č. 5 není nezbytné ani účelné měnit základní koncepci rozvoje území obce. Kapitola se proto nemění.

### **3.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Obsah Změny č. 5 nepožaduje zásadní změny v urbanistické koncepci Územního plánu. Požadovány jsou pouze dílčí úpravy některých ploch s rozdílným využitím,

vymezených v zastavitelných plochách. Tyto úpravy proběhly především v grafické části Územního plánu, v textové části Územního plánu se tato změna dotýká pouze deklarovaných výměr jednotlivých návrhových ploch (ploch, jejichž využití Územní plán mění oproti současnému využití).

V souladu se schváleným obsahem Změny č. 5 bylo upraveno vedení navržené plochy pro místní komunikaci DS<sub>m2</sub>. Ta byla vymezena tak, aby zasahovala na parcelu 181/8 (k. ú. Třebichovice) v co nejmenším možném rozsahu. Parcela č. 181/8 potom bude moci být využita v plném rozsahu pro stanovený účel, tedy bydlení v rodinných domech – venkovského. Plocha DS<sub>m2</sub> tak byla Změnou č. 5 odsunuta východním směrem a nově kopíruje vzájemnou hranici parcel 181/8 a 180/1. Pouze v jižní části vymezené zastavitelné plochy je plocha DS<sub>m2</sub> vedena po parcele 181/8, aby navázala na parcelně vymezenou cestu (parcela č. 1013 na k. ú. Třebichovice).

V důsledku navrženého řešení došlo ke zvětšení návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské o 0,23 ha. Výměra plochy pro místní komunikaci (DS<sub>m2</sub>) se nemění. O 0,23 ha naopak byla zmenšena výměra plochy veřejné zeleně ZV2. Ta v původním návrhu sloužila k využití obtížně zastavitelného pásu, který je z části tvořen zavezenou strží. Proto původní dokumentace nepočítala s jeho využitím pro dopravní infrastrukturu ani pro bydlení a cestu vedla ve stopě katastrálně naznačené komunikace (prostřednictvím katastrálních sluček). Potenciální obtíže jsou však technicky řešitelné a je tak vhodné vedení místní komunikace upravit. Rozloha navržené zeleně s rezervou splňuje požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, aby na každé 2 ha zastavitelné plochy pro bydlení bylo vymezeno 1000 m<sup>2</sup> ploch veřejných prostranství. Další plochy veřejných prostranství pak mohou být vymezovány na plochách bydlení v rámci přípustného využití.

Z textu kapitoly se dále vypouští věta „Předpokládaný vývoj počtu obyvatel (v r. 2004 533 obyvatel).“ neboť gramaticky ani fakticky nedává smysl. Jedná se o evidentní chybu, kterou Změna č. 5 odstraňuje, aby byl Územní plán využitelný v plném rozsahu. Vypouštěná věta má nadto charakter popisu či odůvodnění a svým charakterem by tak spíše náležela do odůvodnění Územního plánu.

Další změny v kapitole 3. ze Změny č. 5 nevyplývají. Rekreací a výrobou se Změna č. 5 v souladu se schváleným obsahem nezabývá.

### **3.4 Konceptce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

Konceptci veřejné infrastruktury nebylo v důsledku úprav dokumentace nutné měnit. Upravené vymezení plochy DS<sub>m2</sub> nemá na konceptci dopravy vliv. Stejně tak se nedotýká ani ostatních konceptcí v rámci konceptce veřejné infrastruktury.

Změna č. 5 nemá vliv na požadavky civilní ochrany uvedené v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., které byly zapracovány do původní územně plánovací dokumentace obce.

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

Koncepci uspořádání krajiny Změna č. 5 nemění. Zapracováním požadovaného obsahu nedochází k dotčení nezastavěného území obce (dotčeny jsou pouze zastavitelné plochy).

### **3.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, na kterých plochách je vyloučeno 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**

Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 5 nejsou podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití měněny.

### **3.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Vymezené veřejně prospěšné stavby byly v souladu se schváleným obsahem Změny č. 5 revidovány. Některé z veřejně prospěšných staveb byly ze seznamu vypuštěny, a to na základě vyhodnocení síly veřejného zájmu na jejich zřízení v porovnání s právem na ochranu soukromého majetku. U vyřazených veřejně prospěšných staveb došel pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem k závěru, že zájem na jejich zřízení nepřevažuje nad právem na soukromé vlastnictví, a to především z důvodu jejich postradatelnosti.

Nové veřejně prospěšné stavby ani opatření Změny č. 5 nevymezují.

### **3.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změny č. 5 nevymezují nové veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **3.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření**

Kapitola byla vypuštěna, neboť se dle přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jedná o nepovinnou kapitolu, která se do textové části zařazuje pouze, je-li to účelné. S ohledem na fakt, že kapitola obsahovala pouze konstatování, že územní rezervy nejsou vymezeny, nelze její přítomnost v textu považovat za účelnou.

### **3.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie**

Kapitola byla vypuštěna, neboť se dle přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jedná o nepovinnou kapitolu, která se do textové části zařazuje pouze, je-li to účelné. S ohledem na fakt, že kapitola obsahovala pouze konstatování, že územní studie nejsou požadovány, nelze její přítomnost v textu považovat za účelnou.

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

Změny č. 5 nestanovuje na žádné ploše jako podmínku o rozhodování v území vydání regulačního plánu. Dříve stanovené podmínky pak neupravuje. Kapitola se tak nemění, pouze přečíslovává s ohledem na vypuštění některých předchozích kapitol.

### **3.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Kapitola se přečíslovává s ohledem na vypuštění některých předchozích kapitol. Změnou č. 5 se doplňují údaje o počtu listů úplného znění územního plánu Třebichovice po vydání změny č. 5 jako první podkapitola. Údaje o úplném znění jsou vzhledem k praktickému využití relevantní. Přesto je vhodné zachovat i údaje o jednotlivých částech dokumentace, neboť územní plán Třebichovice a jednotlivé jeho změny jsou schválenou územně plánovací dokumentací, která byla vydána opatřeními obecné povahy. Proto je doplněna ještě poslední podkapitola, která obsahuje údaje o počtu listů Změny č. 5.

## **4 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Dotčený orgán posoudil obsah Změny č. 5 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.

## **5 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna č. 5 nenavrhuje nové zábory zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF). V rámci Změny č. 5 dochází pouze k dílčí změně využití na již dříve vymezených a z hlediska záborů zemědělského půdního fondu vyhodnocených zastavitelných plochách. Změna č. 5



zajišťuje jejich efektivnější využití z hlediska saturace poptávky po plochách bydlení, čímž do budoucna redukuje tlak na další zábory ZPF.

## 5.1 Základní údaje

### **Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon 334/1992 Sb. definuje v § 1 odst. 2 ZPF jako pozemky orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Tyto druhy pozemků jsou v souladu s požadavky § 5 téhož zákona v rámci odůvodnění Změn č. 5 vyhodnocovány jako předpokládaný zábor ZPF, pokud je navrhována změna jejich využití ve prospěch využití nezemědělského. Předpokládaný zábor ostatních druhů pozemků (ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, vodní plocha a lesní pozemek) nejsou z hlediska záboru ZPF vyhodnocovány.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější. Toto ustanovení zákona dále upřesňuje vyhláška č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a Příloha č. 3 k této vyhlášce.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF byl vypracován Metodický pokyn MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 k hodnocení odnímané půdy ze zemědělského půdního fondu podle výše zmíněného zákona.

Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny třídy ochrany zemědělského půdního fondu, zařazující jednotlivé bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ) do 5 tříd.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde většinou půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

### **Metodika a postup vyhodnocení**

Změna č. 5 neprovádí nový zábor ZPF, pouze upravuje účel, pro nějž byl zábor vyhodnocen v rámci odůvodnění platné územně plánovací dokumentace. Tyto úpravy se dotýkají následujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití: Plochy bydlení, plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných.

Jednotlivé návrhové plochy jsou zakresleny a označeny v mapové dokumentaci v měřítku 1 : 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny třídy ochrany ZPF a kódy BPEJ s vyznačením hranic. Označení ploch v grafické části odpovídá jejich označení v části tabulkové.

Hodnocení každé návrhové plochy bylo provedeno celkovým zábořem, zábořem zemědělské půdy dle BPEJ a jim odpovídající třídy ochrany.ZPF.

## **5.2 Souhrnné vyhodnocení**

### **Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy**

Změna č. 5 neuplatňuje žádné nové nároky na zábor ZPF nad rámec platné územně plánovací dokumentace. Dílčím způsobem se mění pouze využití ploch v zastavitelné ploše, a to ve prospěch ploch bydlení, jejichž výměra se zvedá o 0,23 ha úkor ploch veřejných prostranství. Výměra plochy dopravní infrastruktury, jejíž vymezení rovněž upravuje, zůstává zachována.

Změna využití se celkově dotýká 0,36 ha, z nichž 0,23 ha připadá na ornou půdu s III. třídou ochrany, nepatrná část (12 m<sup>2</sup>) orné půdy se IV. třídou ochrany a zbylých 0,13 ha ostatních půd.

### **Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

Ve východní části řešeného území (převážně na k. ú. Saky) byly provedeny meliorace na ploše o výměře 12,4 ha. Změna č. 5 nenavrhuje změnu využití, která by se dotýkala meliorovaného území.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Změnou č. 5 nejsou areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí dotčeny. K jejich porušení nedochází.

## **Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

Pro obě katastrální území obce Třebichovice byly v minulosti zpracovány komplexní pozemkové úpravy. Veškeré požadavky vyplývající z pozemkových úprav byly zahrnuty v rámci zpracování předchozí územně plánovací dokumentace. Organizace katastrálních území není Změnou č. 5 narušena.

### **Znázornění průběhu hranic katastrálních území a správního území obce**

Hranice obce i jednotlivých katastrálních území, která tvoří správní území obce, jsou vyznačeny v grafické příloze platné územně plánovací dokumentace obce.

### **Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce**

Vymezení hranice zastavěného území se Změnou č. 5 nemění. Hranice zastavěného území jsou vyznačeny v platné územně plánovací dokumentaci.

## **5.3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek**

Návrhové plochy Změny č 5 se na území obce Třebichovice dotýkají dvou BPEJ. Tyto BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím 5 čísel. První číslice pětimístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, tj. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek v České republice. Čtvrtá číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Z celkového kódu BPEJ se dá podle zvláštních tabulek odvodit produkční potenciál hlavních zemědělských plodin a rovněž ekonomický efekt obdělávání příslušných půd. Taktéž lze podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, podle zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, odvodit i třídu ochrany.

Obec Třebichovice leží na rozhraní klimatických regionů 1 a 4, tj. teplého suchého, s průměrnou teplotou 8 - 9 °C s průměrným ročním úhrnem srážek pod 500 mm a mírně teplého, suchého, s průměrnou roční teplotou 7 - 8,5 °C s průměrným ročním úhrnem srážek 450 - 550 mm.

Návrhové plochy Změny č. 5 se dotýkají jediné hlavní půdní jednotky:

**HPJ 33** Kambizemě modální eubazické až mezobazické a kambizemě modální rubifikované na těžších zvětralinách permokarbonu, těžké i středně těžké, někdy i středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

## **5.4 Souhrnné přehledné tabulky odnětí ZPF**

Změnou č. 5 nedochází k záboru ZPF nad rámec předpokládaných záborů, k nimž dotčeným orgán vydal souhlasné stanovisko. U následujících ploch se Změnou č. 5 mění využití

**Přehled ploch navržených k odnětí ZPF (dle Přílohy č. 5 k vyhlášce č.13/1994 Sb.)**

Původní účel záboru	Nový účel záboru	Rozsah plochy ve Změně č. 5	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zast. území v ha	Umístění mimo zast. území v ha	Investice do půdy (v ha)
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>									
DSm2, ZV2	BV2	0,23	0,20	Orná půda	4.33.11 4.33.51	III. (99 %) IV. (1 %)	-	0,23	-
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>									
ZV2	DSm2	0,20	0,03	Orná půda	4.33.11	III.	-	0,03	-
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>									
DSm2	ZV2	0,01	-	Ostatní půda					

## 5.5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu

Změna č. 5 nepředstavuje svým řešením navýšení záboru ZPF oproti schválené územně plánovací dokumentaci obce. V rámci jedné zastavitelné plochy dochází k dílčím změnám v určení budoucího způsobu využití. Byl zvýšen podíl ZPF zabíraného ve prospěch ploch bydlení na úkor ploch veřejných prostranství. Tím je bez dalších záborů navýšena potenciální kapacita pro bytovou výstavbu, což znamená zmenšení tlaku na další zábory ZPF nad rámec již projednaných zastavitelných ploch. Z hlediska záborů ZPF se tak jedná o zvýšení efektivity jejich využití.

## 5.6 Údaje o chráněných ložiskových územích nacházejících se na území obce

Jižní část k. ú. Třebichovice a jižní část k. ú. Saky pokrývá rozsáhlé chráněné ložiskové území (CHLÚ) ložiska černého uhlí Vinařice III. Celková rozloha chráněného ložiskového území činí 3 601 ha, z toho na území obce Třebichovice zasahuje pouze 87,5 ha. Návrhy Změny č. 5 do tohoto území nezasahují.

## 5.7 Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa

Navrhovaným řešením Změny č. 5 nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

## 6 Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 5 pořizovatelem podle § 53 Stavebního zákona

### 6.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 5 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### 6.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje České republiky. Ta byla aktualizována schváleným usnesením vlády ze dne 15. 4. 2015 (číslo usnesení 276). Politika územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen PÚR) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a především republikové priority. V rámci priorit jsou formulovány požadavky

na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Soulad platné územně plánovací dokumentace obce s PÚR byl vyhodnocen v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období, která byla schválena v roce 2016. Změny č. 4 Územního plánu uvedly dokumentaci do souladu s touto politikou. Od nabití účinnosti této změny nedošlo k aktualizaci PÚR.

Změna č. 5 mění vzájemné hranice ploch s rozdílným způsobem využití na jedné zastavitelné ploše. Změna se dotýká ploch v celkovém rozsahu do 0,3 ha. Samotné plochy s rozdílným způsobem využití zůstávají zachovány, posouvají se pouze jejich vzájemné hranice. Vzhledem k rozsahu a obsahu úprav nemohou Změny č. 5 negativně ovlivnit soulad Územního plánu s PÚR.

### **Zásady pro usměrňování územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci.

Soulad platné územně plánovací dokumentace obce se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (dále jen ZÚR) byl vyhodnocen v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období, která byla schválena v roce 2016. Změny č. 4 Územního plánu uvedly dokumentaci do souladu se ZÚR. Od nabití účinnosti této změny nedošlo k jejich aktualizaci.

Změna č. 5 mění vzájemné hranice ploch s rozdílným způsobem využití na jedné zastavitelné ploše. Změna se dotýká ploch v celkovém rozsahu do 0,3 ha. Samotné plochy s rozdílným způsobem využití zůstávají zachovány, posouvají se pouze jejich vzájemné hranice. Vzhledem k rozsahu a obsahu úprav nemůže Změna č. 5 negativně ovlivnit soulad Územního plánu s PÚR.

#### **6.1.2 Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Změna č. 5 mění využití ploch na zastavitelné ploše, která nesousedí s hranicí obce a svým charakterem nemůže ovlivnit širší vazby obce. Vyřazení některých staveb a opatření z veřejně prospěšných staveb a opatření neovlivňuje širší vztahy. Samotné návrhy staveb a opatření zůstávají v platnosti. Veřejná prospěšnost žádné ze staveb nevyplývala z dokumentů nadmístní platnosti.

### **6.2 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. 5. Udržitelný rozvoj je podporován především racionalizací vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v jedné ze zastavitelných ploch. Lepším uspořádáním ploch dojde k nižším nárokům na dopravní infrastrukturu a

efektivnějšímu využití zastavitelné plochy. Dojde k navýšení její kapacity bez negativních dopadů na zóny ZPF a při dodržení zákonných požadavků na plochy veřejných prostranství.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce a požadavků obce Změna č. 5 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. 5, je předkládané řešení, které racionalizuje využití území zastavitelné plochy bez negativních dopadů na stávající nebo budoucí zástavbu obce, její obyvatele nebo životní prostředí. Přírodní, sociální ani ekonomický pilíř udržitelného rozvoje nebude dotčen, nové řešení bude mít pozitivní vliv na civilizační hodnoty území.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití Změna č. 5 neupravuje, neboť jsou ve stávající územně plánovací dokumentaci obce vyhovující.

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. 5 zvyšovány racionálnějším vymezením plochy dopravní infrastruktury a zmenšením ploch veřejné zeleně na mru únosnou z hlediska budoucí údržby ze strany obce.

Na území dotčeném Změnou č. 5 se nenacházejí plochy, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území.

Změna č. 5 je zpracována v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky.

Změna č. 5 nevymezuje vzhledem ke svému rozsahu a vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů.

### **6.3 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 5 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Pořizování Změny č. 5 bylo zahájeno za účinnosti Stavebního zákon (tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Na ploše dotčené Změnou č. 5 byly definovány konkrétní návrhové plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou v Územním plánu formulovány konkrétní požadavky na využití. Ty jsou Změnou č. 5 respektovány. Při vymezení návrhových ploch byl brán v potaz současný stav území. Vymezení plochy nezpůsobí střety v území.

#### **6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 5 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

Návrh dokumentace byl zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy. Podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů jsou předmětem zájmů hájených jednotlivými dotčenými orgány, které k řešení Změny č. 5 uplatňují svá stanoviska.

K řešení Změny č. 5 byla uplatněna níže uvedená stanoviska. U každého stanoviska je uvedeno, jak bylo zohledněno v dokumentaci Změny č. 5.

##### **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR**

zn. MPO 16969/2018 ze dne 28. 2. 2018

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko.

##### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace návrhu Změny č. 5 se na základě uplatněného stanoviska nebude měnit.

##### **Ministerstvo obrany ČR**

Sp. zn. 100930/2018-1150-OÚZ-LIT ze dne 21. 3. 2018

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko.

##### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace návrhu Změny č. 5 se na základě uplatněného stanoviska nebude měnit.

##### **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství**

č. j. HSKL- 1171-2/2018 – PCNP

Dotčený orgán uplatnil podmíněně souhlasné stanovisko. Součástí stanoviska jsou požadavky a připomínky.

##### Výsledky konzultací

Pořizovatel kontaktoval dotčený orgán, Ing. Romana Straňáka, telefonicky dne 27. 3. 2018 ve 14:35. Na základě telefonického hovoru byly vyjasněny požadavky a dohodnut způsob úpravy dokumentace návrhu Změny č. 5. Dotčený orgán požaduje v odůvodnění Změny č. 5 konstatovat, že nedochází ke změně požadavků na civilní ochranu, specifikované v platné územně plánovací dokumentaci.

##### Vyhodnocení stanoviska

Do odůvodnění Změny č. 5 bude doplněna následující formulace: „Změna č. 5 nemá vliv na požadavky civilní ochrany uvedené v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., které byly zpracovány do původní územně plánovací dokumentace obce.“

## **Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko**

Sp. zn. SZ\_030160/2018/KUSK ze dne 20. 3. 2018

Odbor životního prostředí

Dotčený orgán „nemá k návrhu změny č. 5 územního plánu Třebichovice pro veřejné projednání připomínky“.

Odbor dopravy

Dotčený orgán „nemá k návrhu změny č. 5 územního plánu Třebichovice pro veřejné projednání připomínky“.

Odbor kultury a památkové péče

Úřad „není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 5 územního plánu Třebichovice“.

### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace návrhu Změny č. 5 se na základě uplatněného koordinovaného stanoviska nebude měnit.

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

Změna č. 5 neobsahuje záměry, které by svým rozsahem měly charakter nadmístního významu.

## **6.6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Zastavěné území obce je využito v míře obvyklé pro venkovská sídla obdobného charakteru. Výstavba je relativně zahuštěná. Míra využití zastavěného území se oproti původní územně plánovací dokumentaci nezměnila. V zastavěném území nevymezuje Změna č. 5 žádné zastavitelné plochy.

## **6.7 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Rozsah zastavitelných ploch v Územním plánu je dostatečný pro zajištění udržitelného rozvoje obce. Změna č. 5 rozsah zastavitelných ploch nemění. Změnou č. 5 se pouze dílčím způsobem mění organizace v rámci dříve vymezené a schválené zastavitelné plochy. Díky této úpravě bude možné na danou zastavitelnou plochu umístit více rodinných domů (vznikne prostor pro další cca 2 parcely), čímž dojde k efektivnějšímu využití dané plochy při zachování všech zákonných požadavků na prostorové uspořádání. Zvětšením kapacity zastavitelných ploch (bez jejich rozšíření) dojde do budoucna ke snížení tlaku na vymezování nových zastavitelných ploch.

## **7 Postup pořízení**

### **7.1 Podnět**

Zastupitelstvo obce Třebichovice (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 18. 12. 2017 rozhodlo u vlastního podnětu usnesením č. 16/8VZ/2017 o obsahu změny č. 5



územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 5). Současně rozhodlo, že pořizovatelem Změny č. 5 bude obecní úřad Třebichovice, který zajistí splnění kvalifikačních předpokladů uzavřením smlouvy o dílo s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966) a splňuje i ostatní požadavky zvláštních právních předpisů. Smlouva byla uzavřena dne 2. 1. 2018. Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., se uzavřením smlouvy stal oprávněnou úřední osobou ve věci pořízení Změny č. 5.

Pořizovatel dne 2. 1. 2018 požádal příslušné dotčené orgány o uplatňování stanovisek podle ustanovení § 55a odst. (2) písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Stanoviska, v nichž dotčený orgán vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 a nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí, byla vyhotovena k 5. 2. 2018.

## 7.2 Rozhodnutí o pořízení

Na základě uplatněných stanovisek v souladu s ustanovením § 55a odst. (3) Stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo svým usnesením č. 8/1VZ/2018 ze dne 12. 2. 2018 o pořízení Změny č. 5 z vlastního podnětu zkráceným postupem podle § 55a až § 55c Stavebního zákona. Současně zastupitelstvo stanovilo určeným členem zastupitelstva podle § 51 odst. (1) a (3) a § 53 odst. (1) Stavebního zákona starostku obce Markétu Jehličkovou (dále jen určený zastupitel). Zastupitelstvo dále rozhodlo, že zpracovatelem bude Změny č. 5 (dále jen Zpracovatel) bude Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., který je autorizovaným architektem pro obor územní plánování (č. autorizace ČKA 4098).

## 7.3 Veřejné projednání

Na základě schváleného obsahu Změny č. 5 vyhotovil Zpracovatel dokumentaci návrhu Změny č. 5, kterou pořizovateli předal dne 28. 2. 2018. Pořizovatel dokumentaci převzal, ověřil její úplnost a dne 2. 3. 2018 předal Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Dne 4. 3. 2018 oznámil pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům a sousedním obcím konání veřejného projednání návrhu Změny č. 5, které se koná dne 4. 4. od 16:00 na obecním úřadě v Třebichovicích. Součástí oznámení bylo poučení.

Dne 4. 3. 2018 byla současně na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou se doručuje oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 5 veřejnosti. Součástí veřejné vyhlášky je i poučení o právech a povinnostech účastníků.

Do stanoveného data byla uplatněna čtyři stanoviska dotčených orgánů, včetně jednoho koordinovaného stanoviska. Obsah stanovisek a jejich vyhodnocení jsou součástí kapitoly **6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 5 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.**

Ve stanovené lhůtě pro veřejné projednání návrhu Změny č. 5 nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.

## **7.4 Stanovisko Krajského úřadu**

Na základě výsledků veřejného projednání zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva Vyhodnocení výsledků veřejného projednání, obsahující pokyny pro úpravu návrhu Změny č. 5. Toto vyhodnocení spolu se stanovisky dotčených orgánů zaslal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje dne 17. 4. 2018 s žádostí o poskytnutí stanoviska dle § 55b odst. 4 Stavebního zákona.

Krajský úřad doručil pořizovateli dne 16. 5. 2018 souhlasné stanovisko

Pořizovatel zajistil úpravu návrhu Změny č. 5 podle výsledků veřejného projednání.

## **7.5 Vydání územně plánovací dokumentace a vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny**

Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Třebichovice upravenou a doplněnou dokumentaci návrhu Změny č. 5. Dokumentace byla doplněna o náležitosti nezbytné pro vydání jako opatření obecné povahy. Zastupitelstvo obce Třebichovice na svém zasedání dne 18. 6. 2018 vzalo na vědomí předkládací zprávu, ověřilo soulad návrhu Změny č. 5 s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů i stanoviskem krajského úřadu. Zastupitelstvo rozhodlo o vydání opatření obecné povahy, kterým se vydává návrh Změny č. 5. Zastupitelstvo nerozhodovalo o námitkách, neboť žádné námítky nebyly v rámci procesu pořízení Změny č. 5 uplatněny.

Pořizovatel zajistil v souladu s ustanovením § 55 odst. 5) Stavebního zákona a § 55c téhož zákona vyhotovení úplného znění územního plánu Třebichovice po vydání jeho změny č. 5 (dále jen Úplné znění)

Na úřední desce a elektronické úřední desce byla vyvěšena veřejná vyhláška oznamující vydání opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 5. Patnáctým dnem po vyvěšení, tj. 5. 7. 2018, byla touto vyhláškou doručena Změna č. 5 a Úplné znění. Dnem doručení nabyla Změna č. 5 účinnosti.

Pořizovatel opatřil dokumentaci Změny č. 5 záznamem o účinnosti obsahujícím náležitosti podle § 14 odst. 1) vyhlášky 500/2006 Sb. Dokumentaci Úplného znění opatřil Pořizovatel záznamem o účinnosti podle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obě dokumentace opatřené záznamem o účinnosti uložil u následujících úřadů:

1. Obecní úřad Třebichovice
2. Krajský úřad Středočeského kraje
3. Stavební úřad statutárního města Kladno
4. Úřad územního plánování statutárního města Kladno (Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města)

Pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o registraci dokumentace v evidenci územně plánovací činnosti.

## **8 Námitky a připomínky**

### **8.1 Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

V rámci projednání návrhu Změny č. 5 nebyly uplatněny žádné námitky.

### **8.2 Vypořádání uplatněných připomínek**

V rámci projednání návrhu Změny č. 5 nebyly uplatněny žádné připomínky.