

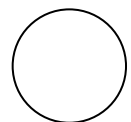


# **TŘEBICHOVICE**

## **ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(K. Ú. TŘEBICHOVICE, SAKY)

### **ODŮVODNĚNÍ**



Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., Mazurská 522, 181 00 Praha 8 - Troja

# **TŘEBICHOVICE**

## **ZMĚNY Č. 4 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>
2.1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (kapitola 6.1) .....	1
2.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit (kapitola 6.2) .....	3
2.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo (kapitola 6.3).....	4
2.4	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 (kapitola 6.4) .....	4
2.5	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (kapitola 6.5).....	4
<b>3</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....</b>	<b>5</b>
3.1	Vymezení zastavěného území .....	5
3.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	6
3.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	7
3.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	9
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 .....	11
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 .....	13
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.....	17
3.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	18
3.9	Údaje o počtu listů Změn č. 4 a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	18
3.10	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona .....	18
3.11	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření .....	18
3.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.....	19
3.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....	19
<b>4</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>19</b>

<b>5</b>	<b>Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>19</b>
5.1	Základní údaje .....	19
5.2	Souhrnné vyhodnocení.....	20
5.3	Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek.....	22
5.4	Souhrnné přehledné tabulky odnětí ZPF.....	23
5.5	Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu .....	25
5.6	Údaje o chráněných ložiskových územích nacházejících se na území obce.....	26
5.7	Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa.....	26
<b>6</b>	<b>Výsledek přezkoumání návrhu Změn č. 4 pořizovatelem podle § 53, odst. 4 Stavebního zákona.....</b>	<b>27</b>
6.1	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změn č. 4 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	27
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 .....	31
6.3	Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 4 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	31
6.4	Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů .....	32
6.5	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby .....	37
6.6	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	37
6.7	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	37
<b>7</b>	<b>Postup pořízení .....</b>	<b>38</b>
7.1	Podnět .....	38
7.2	Pořizovatel, určený člen zastupitelstva, zpracovatel .....	38
7.3	Zpráva o uplatňování .....	38
7.4	Společné jednání .....	39
7.5	Stanovisko Krajského úřadu.....	40
7.6	Veřejné projednání .....	40
<b>8</b>	<b>Námítky a připomínky .....</b>	<b>41</b>
8.1	Návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách .....	41
8.2	Vypořádání uplatněných připomínek.....	46
<b>9</b>	<b>Poučení.....</b>	<b>50</b>

## 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

**ÚSES** – územní systém ekologické stability

**Územní plán** – územní plán Třebichovice

**Zpráva o uplatňování** – zpráva o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období obsahující zadání změn č. 4 územního plánu Třebichovice

**Změna č. 1** – změna č. 1 územního plánu Třebichovice

**Změny č. 2** – změny č. 2 územního plánu Třebichovice

**Změna č. 3** – změna č. 3 územního plánu Třebichovice

**Změny č. 4** – změny č. 4 územního plánu Třebichovice

**ZPF** – zemědělský půdní fond

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

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

Změny č. 4 územního plánu Třebichovice (dále jen Změny č. 4) se nedotýkají širších vazeb obce. Změny č. 4 především aktualizují stávající stav a uvádějí dokumentaci do souladu s aktuálním mapovým podkladem, kterým je platná katastrální mapa. Navržené změny využití nemají vazbu na širší území. Jedinou změnou s ohledem na širší vazby je tak vypuštění koridoru vedení velmi vysokého napětí 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje, označovaný jako koridor E10 (tj. koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu E01). S ohledem na pravomocný rozsudek Krajského soud v Praze ze dne 21. srpna 2013 (č. j. 50 A 14/2013 - 56) byl tento koridor z řešení vypuštěn.

## **2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Dokumentace Změn č. 4 byla zpracována na základě výsledků zpracované zprávy o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období obsahující zadání změn č. 4 územního plánu Třebichovice (dále jen Zpráva o uplatňování), schválené usnesením zastupitelstva obce Třebichovice č.6/3VZ/2016 ze dne 25. 4. 2016. Zpráva o uplatňování v kapitole "6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny" stanovila konkrétní požadavky na zpracování Změn č. 4. Soulad s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu je vyhodnocen v následujících kapitolách.

### **2.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (kapitola 6.1)**

Bod 1) byl naplněn v nezbytném rozsahu. Součástí Změn č. 4 jsou i úpravy textu změny č. 1 a 3 územního plánu Třebichovice (dále jen Změna č. 1 a Změna č. 3) a změn č. 2 územního plánu Třebichovice (dále jen Změny č. 2). Vzhledem k tomu, že po těchto změnách nebyl zpracován právní stav (úplné znění), bylo nezbytné zasahovat i do jednotlivých změn. Změny č. 1 a 3 nebyly zpracovány formou doplňků. Změny č. 4 upravily tu část těchto dokumentů, která se promítla do celkového znění Územního plánu.

Bod 2) byl Změnami č. 4 beze zbytku naplněn. Pro každou definovanou plochu byl nalezen ekvivalent v metodice MINIS a ten byl důsledně uplatňován v textové i grafické části. Pro přehlednost je součástí textu Změn č. 4 tabulka, která převádí původní názvy ploch na názvy nové. Dle této tabulky se mění veškerá pojmenování ploch s rozdílným způsobem využití napříč celým textem. V některých případech bylo nutné plochy definované v MINIS dále členit.

Bod 3) byl dodržován v maximálním možném rozsahu při současném respektování platného Územního plánu. V případě, že vymezené plochy podstatným způsobem nerespektovaly stávající parcelaci území, byly nově vymezeny buď nad částí parcely, nebo bylo využití dané parcely sjednoceno. Taková změna je potom zanesena v hlavním výkrese Změn č. 4.

Bod 4) byl naplněn, Změny č. 4 zavádí nový systém značení plochy změn v území, který umožňuje kontinuální číslování i do budoucna a současně zprostředkovává snadnou orientaci v Územním plánu. Veškeré plochy změn jsou uvedeny v souhrnné tabulce (podkapitola 2.2.1).

Bod 5) byl naplněn. Vzhledem k významné odlišnosti původního mapového podkladu Územního plánu a aktuální katastrální mapy se takové případy vyskytly. Využití bylo stanoveno v první řadě s ohledem na stávající územní plán Třebichovice (dále jen Územní plán). V případě, že bylo obtížné identifikovat původní, tj. v Územním plánu uvedené využití daného území, bylo rozhodnuto s ohledem na jeho skutečné využití.

Bod 6) byl naplněn. Navržené plochy změn nejsou v kolizi s limity využití území nebo jsou stanoveny podmínky, které zajišťují bezproblémovou koexistenci navrhovaného využití s dotčeným limitem. To je příklad plochy TOk1, kde je umožněno umístování staveb pouze mimo záplavové území.

### **2.1.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (kapitola 6.1.1)**

Bod 1) byl naplněn, základní koncepce rozvoje obce Třebichovice není měněna. Měněny jsou pouze některé její dílčí náležitosti zpravidla formálního charakteru.

Bod 2) byl naplněn. Původní rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití bylo při přesazování na aktuální katastrální mapu v maximální možné míře respektováno. V některých případech nebylo určení plochy s rozdílným způsobem využití pro některou z parcel zcela jednoznačné. V takovém případě bylo s ohledem na skutečný stav věci využití specifikováno. Toto nebylo považováno za změnu využití, neboť nebylo známo původní využití. V případě, že původní využití nevyhovovalo stávajícímu pojetí nebo stávající situaci v území, bylo využití Změnami č. 4 upraveno. Taková změna je potom vyznačena v hlavním výkresu Změn č. 4. K přesazení Územního plánu na nový katastr bude mít v rámci projednávání Změn č. 4 každý možnost se vyjádřit v rámci projednávání Změn č. 4. Nad rámec úředního postupu pořízení Změn č. 4 byla svolána konzultační schůzka pro veřejnost. Úplný přehled využití jednotlivých parcel nebo jejich částí je vyznačen v koordinačním výkresu Změn č. 4.

Bod 3) byl naplněn. Podmínky využití byly v minimálním nezbytném rozsahu upraveny tak, aby vyhovovaly potřebám využívání území a současně platné legislativě.

### **2.1.2 Požadavky na urbanistickou koncepci (kapitola 6.1.2)**

Bod 1) byl naplněn. Změny č. 4 prověřily možnost rozšíření plochy na celou parcelu. Požadavek je v souladu s bodem 3) kapitoly 2.1. Zprávy o uplatňování. Pro rozšíření sportovní plochy nebyly shledány žádné překážky, naopak půjde o usnadnění rozhodování v území, neboť bude sportovní plocha v terénu jasně definována hranicemi parcel. Obdobně jako zbytek hřiště se i tato jeho část nachází v záplavovém území a jeho aktivní zóně, při dodržení zásad vyplývajících z těchto limitů je však možné plochu využívat pro stanovený účel. Současně byl vypuštěn návrh plochy pro sport, území bylo navráceno mezi plochy zemědělské.

Bod 2) byl naplněn, plochy byly prověřeny. Po přezkoumání platného Územního plánu bylo zjištěno, že parcela 334/5 je v platné dokumentaci vedena jako plocha veřejné zeleně a žádných změn tedy v tomto případě není třeba. Využití parcely 808/1 bylo změněno požadovaným způsobem, neboť tato změna umožní ploše plnit jak funkci komunikace, tak funkci parkově upraveného místa s možností umístění mobiliáře.

Bod 3) byl naplněn. Plocha kompostárny byla na parcele 1727 (k. ú. Saky) vymezena. Zpřístupnění kompostárny je zajištěno původně navrženou účelovou komunikací. Prověřena byla i vzdálenost kompostárny od obytné zástavby a pro minimalizaci jejích vlivů byl vymezen pás ochranné zeleně.

Bod 4) byl naplněn, Změny č. 4 vymezily plochu pro vodní nádrž a v jejím okolí vymezily další plochy, které mohou sloužit jako zázemí pro rekreační i jiné využití této nádrže.

Bod 5) byl naplněn. Do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití byl přidán bod přípustného využití, který umožňuje realizaci opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod na většině ploch v nezastavěném území. Tím je zajištěna možnost realizace konkrétních opatření v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování.

Bod 6) byl naplněn. Byla vymezena plocha pro účelovou komunikaci. Ta z části kopíruje stávající neoficiální cestu, z části pak vytváří nové propojení se sítí účelových komunikací v Sakách.

Bod 7) byl využit v případě několika ploch, jejichž vymezení v platném Územním plánu nebylo jednoznačné, nebo jejichž vymezení pozbylo významu. V rámci naplňování tohoto bodu bylo rovněž přehodnoceno vymezení ploch lesa. Stávající plochy byly ponechány, doplněny však byly veškeré parcely s druhem pozemku "lesní pozemek" s původně jiným využitím.

Bod 8) byl naplněn. Byla vymezena jedna návrhová plocha bydlení, která je doplňkem existující zastavitelné plochy bydlení. S ohledem na polohu a návaznost na stávající uspořádání území zde nedochází k žádným významnějším střetům.

### **2.1.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury (kapitola 6.1.3)**

Bod 1) byl naplněn, koncepce veřejné infrastruktury zůstala beze změny s výjimkou vyřazení koridoru pro vedení velmi vysokého napětí. Měněny jsou také některé její dílčí náležitosti zpravidla formálního charakteru.

### **2.1.4 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny (kapitola 6.1.4)**

Bod 1) byl naplněn, koncepce uspořádání krajiny se nemění. Měněny jsou pouze některé její dílčí náležitosti zpravidla formálního charakteru. Upřesněno bylo využití některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch lesů. Ty byly vymezeny tak, aby zahrnovaly veškeré lesní pozemky. Upraveno bylo vymezení i některých dalších ploch s rozdílným způsobem využití, celková koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) však zůstává beze změny.

## **2.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit (kapitola 6.2)**

Bod 1) byl naplněn. Změny č. 4 nevymezily nové plochy územní rezervy. Jedna plocha územní rezervy, vedená v platném územně plánovací dokumentaci, byla převedena z rezervy do návrhu. Vznik rybníka v daném místě je technicky možný při ekonomicky přiměřenosti. S ohledem na stávající trend zadržování vody v krajině se jedná o pozitivní



prvek jak z hlediska vodohospodářského, tak z hlediska krajinyotvorného. Původní Územní plán nestanovil podmínky, za jakých bude územní rezerva prověřena. Vzhledem k tomu musely Změny č. 4 rozhodnout o vypuštění územní rezervy nebo jejím převedení do návrhu. S ohledem na výše zmíněné pozitivní vlivy byla vodní nádrž převedena do stavu.

### **2.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo (kapitola 6.3)**

Bod 1) byl naplněn. Nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nebyly vymezeny.

Bod 2) byl naplněn. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem Územní plán v platném znění neobsahuje a tyto stavby a zařízení nevymezují ani Změny č. 4.

### **2.4 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 (kapitola 6.4)**

Bod 1) byl naplněn. Změny č. 4 prověřily jedinou plochu, pro niž Územní plán vyžadoval zpracování regulačního plánu. Jedná se o rozsáhlou plochu na exponovaném místě, jejíž urbanistické a architektonické řešení může značným způsobem ovlivnit krajinný ráz. Z toho důvodu byla podmínka zpracování regulačního plánu zachována. Ponecháno bylo u zadání regulačního plánu, které je obsahem Územního plánu a Změny č. 1.

Bod 2) byl respektován, nové plochy s podmínkou regulačního plánu nebyly vymezeny.

### **2.5 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (kapitola 6.5)**

Bod 1) byl naplněn beze zbytku. Změny č. 4 odpovídají svým obsahem a členěním požadavkům platné legislativy a současně upravují Územní plán tak, aby i následně vydaný právní stav těmto požadavkům mohl odpovídat.

Bod 2) byl naplněn.

Bod 3) byl naplněn. Názvy výkresů byly v případě potřeby upraveny. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyl zpracován, neboť Změny č. 4 tento výkres nemění. V souladu s platnou legislativou se přitom změna územního plánu zpracovává pouze v rozsahu měněných částí. Výkres koncepce veřejné infrastruktury byl zrušen, neboť jeho obsahem byly převážně limity využití území, které nemohou být součástí opatření obecné povahy, kterým se vydává územně plánovací dokumentace.

Bod 4) byl naplněn.

Bod 5) byl naplněn.

Bod 6) byl naplněn. Zpracovány byly i výřezy výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

Bod 7) nebylo s ohledem na rozsah Změn č. 4 třeba využít.

Bod 8) byl naplněn, plochy dle MINIS byly v některých případech dále podrobněji specifikovány. Značení ploch v jednotlivých výkresech odpovídá požadavkům Zprávy o uplatňování.

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

V Územním plánu byly hojně používány oborové zkratky, které nebyly v textu uvedeny. Územní plán se tak stával pro uživatele nepřehledným. Z toho důvodu byly v celém Územním plánu zkratky buď zrušeny a rozepsány, nebo v textu uvedeny (tj. rozepsány a uvedeny spolu se zkratkou) a zařazeny do soupisu zkratek.

Územní plán byl schválen v době platnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Zpracováván byl však ještě podle zákona č. 50/1976 Sb. To se podepsalo na jeho celkovém vyznění. S ohledem na stávající již zažitou praxi je tak třeba Územní plán v některých rysech upravit. Jedná se zejména o soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb., kde je přesně definován požadovaný obsah územního plánu. Územní plán tento obsah naplňuje, nicméně jeho členění požadavkům této vyhlášky neodpovídá, proto Změny č. 4 (a předtím již Změny č. 2) přeskupily obsah kapitol Územního plánu tak, aby bylo možné vytvořit právní stav Územního plánu po vydání Změn č. 4 v souladu s požadavky citované vyhlášky.

S ohledem na přehlednost Územního plánu byly též nově označeny veškeré plochy změn, včetně zastavitelných ploch. Původní Územní plán tyto plochy označoval sporadicky a bez jednotného řádu. Dohledávání označení jednotlivých ploch bylo komplikované. Každá ze tří změn pak používala své vlastní označení a celkově se tak Územní plán stával nepřehledným. Proto Změny č. 4 zrušily původní označování a zavádějí nově jednotné značení ploch změn, na které bude možno navázat i v případě dalších změn Územního plánu. Současně se doplňuje přehledná tabulka, kde jsou všechny plochy změn uvedeny včetně základní charakteristiky.

#### **3.1 Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vyhodnoceno z pohledu souladu s platnými právními předpisy. S ohledem na některé změny v území, skutečnosti vzešlé z přesazení Územního plánu nad novou katastrální mapu a na některé zjištěné chyby v původním vymezení, došlo k upřesnění vymezení zastavěného území.

V pěti případech došlo k vyřazení parcel nebo jejich částí ze zastavěného území. Parcela 467/20 (k. ú. Třebichovice) byla ze zastavěného území vyřazena, neboť se jedná o lesní pozemek, které dle ustanovení § 59 Stavebního zákona nemohou být do zastavěného území zahrnuty. Totožný je i důvod u části parcely 458/1 (k. ú. Třebichovice). Části parcel 1229 a 1231 na k. ú. Třebichovice byly ze zastavěného území vyjmuty na základě upřesnění Územního plánu nad aktuální katastrální mapou s ohledem na skutečnost, že se nejedná o

zastavěný stavební pozemek. Obdobně je tomu v případě pozemku 1697 a části pozemku 405/2 na k. ú. Saky. Stejný důvod je platný i u části pozemku 1684 (k. ú. Saky), který byl chybně zahrnut do zastavěného území, neboť se jedná o ornou půdu přiléhající k hranici intravilánu.

Nad rámec původně vymezeného zastavěného území byly zahrnuty zejména plochy, které jsou již buď zastavěny, nebo jsou součástí zastavěného stavebního pozemku. Do zastavěného území tak byly zahrnuty všechny stavební pozemky a pozemky, které tvoří souvislý celek s obytnými nebo hospodářskými budovami, případně o pozemky přístupových komunikací.

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

Základní koncepce rozvoje území obce byla v rámci Zprávy o uplatňování shledána jako vyhovující. Proto Změny č. 4 zachovávají její podstatu a odstraňují pouze některé její dílčí nedostatky.

V textu základní koncepce se nahrazuje výraz "limit 'Území urbanisticky hodnotné'", který je z věcného hlediska nesprávný. Architektonicky hodnotné území nelze považovat za limit, neboť není právní norma, která by takovíto limit specifikovala a dávala mu právní základ. Jedná se však o hodnotu území, kterou je podle Stavebního zákona územní plán povinen chránit. Proto došlo ke změně textace. Podstata věci se nemění, dané území nadále z hlediska Územního plánu požívá ochrany získaných hodnot.

Záměna slov "Kostra" výrazem "Koncepce uspořádání krajiny" pouze přibližuje Územní plán běžné terminologické praxi, na celkovém obsahu nic nemění. Vypuštění poslední věty odstavce odstraňuje závadu v podobě tzv. procesní podmínky, tedy stavu, kdy je využití území podmíněno určitým procesem. V tomto případě se navíc jedná o proces, který automaticky vyplývá z platné legislativy a není tak třeba jej zvlášť předepisovat. Podmínění změny tímto procesem tak není věcí Územního plánu, ale obecně závazných předpisů. Podmínka, že nelze měnit půdu na ornou, je sice relevantní, její uvedení je však patřičné až v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Text "a návrhem nezastavitelného území" se vypouští, neboť nezastavitelné území jako takové je možné vymezovat pouze při vymezení zastavěného území samostatným postupem. Takové území navíc nebylo v Územním plánu obsaženo.

Dále byl vložen bod, který uvádí hodnoty, které je v rámci koncepce nutné chránit. Ty byly původně uvedeny jako limity v kapitole obsahující podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, což je s ohledem na zažitou a vyžadovanou formu zpracování zavádějící. Limity využití území jsou stanoveny právní předpisy a jejich existence nemá vazbu na schválení územního plánu (s výjimkou územního systému ekologické stability). Z tohoto důvodu je vhodné uvádět je výhradně v odůvodnění územního plánu. Ve výkresové části se uvádí v Koordinačním výkrese, který je součástí odůvodnění územního plánu.

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

Urbanistická koncepce Územního plánu zůstává zachována.

Z textu kapitoly se vypouští zmínka o počtu navrhovaných bytových jednotek ve vztahu k počtu obyvatel, která je formulačně defektní a špatně je stanoven i počet bytových jednotek a odhad počtu obyvatel. Dále se upravuje formulace určující plochu, pro niž je nutné zpracovat regulační plán, aby odpovídala situaci po Změnách č. 4.

Doplněna byla přehledná tabulka s navrženými plochami změn (v zastavěném území, zastavitelných plochách i v území nezastavěném).

V grafické části byly všechny plochy s rozdílným způsobem využití upřesněny nad aktuální katastrální mapou. Průběh hranic jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byl s ohledem na použitý mapový podklad Územního plánu obtížně definovatelný. Toto upřesnění však nelze považovat za změnu ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se pouze o interpretaci Územního plánu. Z toho důvod tyto případné odchylky nelze ani zakreslit v rámci Hlavního výkresu Změn č. 4. V případě, že by byly zájmy kohokoliv tímto upřesněním dotčeny, má možnost uplatnit své připomínky, námítky, nebo (v případě dotčeného orgánu) stanoviska v rámci procesu projednávání Změn č. 4. Upřesněné vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je součástí Koordinačního výkresu Změn č. 4. Aby měla veřejnost možnost seznámit se s přesazením grafické části na aktuální katastrální mapu a případně uplatnit své podněty, byla rovněž svolána konzultační schůzka.

Změny č. 4 při přesazování Územního plánu nad aktuální katastrální mapu musely přistoupit v některých případech na změnu funkčního využití parcel. V zastavěném území se jednalo zejména o plochy zahrad, které Územní plán uváděl jako návrh, ačkoliv se v těchto případech jednalo zpravidla o stav. Dále byly nahrazeny dvě plochy individuální rekreace v centru sídla Třebichovice plochami bydlení. Jednalo se o parcely, u nichž bylo z koncepčního hlediska vhodné, aby plnily funkci bydlení stejně jako sousední parcely. To přitom nevyklučuje jejich budoucí rekreační využití. Jako plocha bydlení byla vymezena i parcela 310 (k. ú. Třebichovice) a parcely s ní tvořící souvislý celek, neboť se jedná o stavební parcelu se zázemím. V blízkosti této plochy pak leží plocha sportoviště, která byla vymezena pouze nad částí parcely. Menší část parcely byla určena pro travní porosty, což z hlediska uspořádání území nebylo vhodné řešení. Proto Změny č. 4 tuto část parcely přiřadily k plochám pro sport, které na dané parcele převažují. Zrušena tak mohla být zastavitelná plocha sportovních a tělovýchovných zařízení, která se k dané ploše přimykala ze severovýchodu a tvořila zábor zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území. Bez zjevného smyslu bylo dále rozděleno využití plochy 1173/3, kdy část měla sloužit pro bydlení, část pro zahradu. Zahrady jsou zpravidla součástí ploch bydlení, samostatně se vymezují pouze v případě, kde je třeba předcházet zastavění daného území (např. v záplavových oblastech). V odůvodnění Územního plánu nebylo toto rozdělení parcely nijak vysvětleno a ze situace v území nevyplývá jeho účel. Je tedy racionální zahrnout celou danou plochu do ploch bydlení. To je i v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování, která vyžaduje přednostně vymezovat plochy nad celými parcelami, omezit jejich dělení a usnadnit tak rozhodování v území. Obdobně byly zahrady zahrnuty do ploch bydlení i při silnici do Sak v místech odbočení ze silnice II/118. Další aktualizací stavu vymezených ploch s rozdílným způsobem využití je zahrnutí celé parcely 1684 do ploch orné půdy. Takové řešení odpovídá jak výše zmíněnému požadavku ze Zprávy o uplatňování, tak skutečnému stavu v území.

Změny č. 4 v zastavěném (urbanizovaném) území obce navrhuje změnu využití v prostoru bývalého vodního zdroje na katastrálním území Saky. Plocha, která byla dříve ochranným pásmem prvního stupně vodního zdroje, tak získává nové využití. Část plochy je určena pro vybudování vodní nádrže (**plocha VVn1**). Ta bude sloužit především k zadržování dešťových vod z okolních svažitých pozemků. Současně by měla plnit funkci ekologickou a rekreační. Z hlediska střetů zde dochází především ke střetu se záplavovým územím a jeho aktivní zónou, neboť nádrž je situována v bezprostřední blízkosti Knovízského potoka, který jí může částečně i napájet. Tento střet je u vodních nádrží položených na vodním toku nebo v jeho blízkosti běžný a je technicky řešitelný. Poloha v údolní nivě vzhledem k přírodnímu charakteru záměru není překážkou. Vodní plocha je navržena na meliorovaných půdách. Systém meliorací bude nutné v ploše vodní nádrže přerušit, avšak jejich celkovou funkčnost zachovat. Dále je na ploše umístěna trafostanice, kterou je v rámci přípustného využití vodních a vodohospodářských možné zřízovat. Konkrétní řešení vodní nádrže bude buď přizpůsobeno zachování této trafostanice, nebo vyřeší její přemístění.

Na navrhovanou vodní nádrž bude navazovat plocha veřejné zeleně (**plocha ZV4**). I ta je dotčena limity využití území, nicméně vzhledem k její nezastavitelné povaze se nejedná o problém.

Třetí navrhovanou plochou je pak samotná budova bývalé vodárny, která by do budoucna měla sloužit jako občanské vybavení (**plocha OV1**) v zázemí této plochy. Sloužit může jak pro drobný komerční prodej, ukládání techniky, tak i pro klubovny, šatny, sociální zařízení nebo jiné prvky občanského vybavení. Možnost jejího využití je omezena polohou v ochranném pásmu prvků distribuční soustavy elektrické energie.

Další změnou, bezprostředně navazující na zastavěné území, je plocha navrhované kompostárny (**plocha TOK1**). Z hlediska urbanistického uspořádání sídla se nebude výrazněji projevovat. Odůvodnění vymezení plochy kompostárny je zpracováno v rámci koncepce veřejné infrastruktury.

Nově vymezena byla zastavitelná plocha veřejné zeleně (**plocha ZV5**), která zprostředkuje kontakt mezi zastavěným územím a Územním plánem vymezenou zastavitelnou plochou, označovanou Změnami č. 4 jako BV9. Její střet s některými limity (chráněné ložiskové území, území s archeologickými nálezy) není s ohledem na charakter navržené plochy (veřejná zeleň) na závadu.

Rozšířena byla zastavitelná plocha pro bydlení (**plocha BV7**). Ta byla vymezena na části parcel 1247/1 a 1247/2 v rozsahu, který při dodržení zákonných podmínek prakticky neumožňoval využití pro daný účel. Pro umožnění účelného využití dané plochy, a v souladu s požadavkem Zprávy o uplatňování na vymezení ploch nad celými parcelami, Změny č. 4 zahrnuly do zastavitelné plochy parcely v plném rozsahu. Celkem se tak zastavitelná plocha zvětší o 2566 m<sup>2</sup> na celkovou rozlohu 3 289 m<sup>2</sup>, respektive 4 619 m<sup>2</sup> při započtení části v zastavěném území ležící na jiných parcelách. To při daných omezeních představuje možnost umístění maximálně 5 rodinných domů na celé rozvojové ploše, 4 domů na ploše parcel 1247/1 a 1247/2. S ohledem na uspořádání plochy však lze mimo zastavěné území počítat s umístěním maximálně 3 rodinných domů. Původní vymezení neumožňovalo na těchto parcelách umístění žádného rodinného domu.

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

#### **3.4.1 Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu**

Změny č. 4 doplňují do řešení Územního plánu plochu občanského vybavení v prostoru bývalého vodního zdroje u sídla Saky. Plocha občanského vybavení je vymezena v budově bývalé vodárny. Tato plocha se vymezuje pro zajištění zázemí navržené vodní plochy. Předpokládá se její využití pro klubovny, šatny, sociální zařízení, případně i pro drobné komerční využití. Především by tak měla zajistit možnosti rekreačního využití daného prostoru. Sloužit ale může i pro údržbu okolních parkově upravených ploch a plochy vodní nádrže.

#### **3.4.2 Veřejná infrastruktura – technické vybavení**

V prvním bodě ruší Změny č. 4 návrhy, které v textové části Územního plánu nejsou uvedeny, jsou však obsaženy v grafické části. O těchto návrzích bez ukotvení v textové části lze jen obtížně rozhodovat. Svou podstatou jsou navíc z hlediska uspořádání území nadbytečné, někdy i z hlediska platné legislativy nepřipustné (územní plán nemůže navrhnout limity využití území s výjimkou prvků ÚSES, neboť o těchto limitech nerozhoduje zastupitelstvo obce). Zřizování všech nezbytných prvků technické infrastruktury, uvedených ve výkresu, je možné v rámci využití jednotlivých ploch. Jejich přesné umístění v souladu s výkresovou dokumentací není z hlediska uspořádání území určující.

V podkapitole Zásobování pitnou vodou reagují Změny č. 4 v prvním bodě na nový stav v území, kdy původní zdroj pitné vody pro obec, situovaný v Sakách, byl vzhledem ke kvalitě podzemní vody zrušen a byl nahrazen zdrojem mimo území obce. Následující dva odstavce se vypouštějí. První odstavec se vypouští, neboť z hlediska opatření obecné povahy, kterým Územní plán je, není toto konstatování přípustné. Jedná se o konstatování skutečnosti vyplývající z jiného právního předpisu a obecně o konstatování, které neslouží pro rozhodování o změnách v území. Takové konstatování přísluší odůvodnění Územního plánu. Následující bod se vypouští, neboť již v současné době není aktuální – vodní zdroj Saky byl zrušen včetně ochranného pásma.

V podkapitole Odkanalizování splaškových a dešťových vod pak Změny č. 4 reagují na skutečnost, že již došlo k realizaci navrženého systému nakládání se splaškovými vodami. Při té příležitosti byly vypuštěny konkrétní technické údaje, neboť jejich uvedení v opatření obecné povahy je zavazující, což je s ohledem na možnou potřebu flexibility nevhodné. Konkrétní technická řešení by měla být ponechána podrobnější dokumentaci, neboť jsou mimo měřítko územního plánu. Ten by sice měl z konkrétních technických řešení vycházet, aby si ověřil možnost realizace uváděných záměrů. Nicméně měl by současně respektovat možnost nalezení jiného technického řešení při zachování požadovaného územního uspořádání a vzájemných vztahů v území.

Změny v bodě III. podkapitoly vycházejí z faktu, že soustava je již realizována, včetně označených zastavitelných ploch. V bodě IV. byla změněna formulace tak, aby vyhovovala pojetí opatření obecné povahy. Obsahové sdělení zůstává zachováno. Dále se vypouští formulace "návrh ÚP", neboť Územní plán již nabyl právní moci.

Dále jsou z podkapitoly vypuštěny dva body. První z nich s ohledem na to, že neslouží pro rozhodování v území. Jedná pouze o úvahu a předpoklad budoucího vývoje,

což je obsah náležitější odůvodnění. Druhý bod se vypouští s ohledem na skutečnost, že ochranné pásmo vodního zdroje Saky bylo správním rozhodnutím zrušeno.

V podkapitole Zásobování plynem došlo ke zmírnění požadavků, které Územní plán kladl na zastavitelné plochy. S ohledem na vysokou investiční náročnost a měnící se ceny plynu se nezdá vhodné vyžadovat připojení veškeré nové výstavby na plyn. Investorům by tato možnost měla být dána, není však účelné to vyžadovat, neboť nelze prokázat veřejný zájem na tom, aby veškerá nová výstavba byla připojena na plynovod.

V podkapitole Zásobování elektrickou energií byla stávající formulace nahrazena formulací novou, která lépe vyhovuje potřebám rozhodování v území. Předpokládá připojování nové výstavby na stávající infrastrukturu, což je výhodné z hlediska ekonomiky území. V případě, že stávající infrastruktura nebude kapacitně nebo svým umístěním dostačující pro zásobování nových ploch, připouští se zřizování nových prvků distribuční sítě. Není účelné, aby územní plán toto předurčoval. Tyto skutečnosti vyplynou z konkrétního řešení dané plochy, které svou podrobností přesahuje možnosti územního plánu. Bilance potřeby pak nemá být součástí opatření obecné povahy, nýbrž jejího odůvodnění.

Z podkapitoly byly dále vypuštěny všechny zmínky o koridoru vedení velmi vysokého napětí 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje. Investor od tohoto záměru upustil, ten je nicméně dále veden v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen ZÚR). Z toho důvodu ho Změny č. 2 musely do dokumentace zapracovat. Rozsudkem Krajského soud v Praze ze dne 21. srpna 2013 (č. j. 50 A 14/2013 - 56), který nebyl v době zpracování Změn č. 2 znám, byl však tento koridor z řešení vypuštěn

Podkapitola Spoje byla přeformulována. Původně se jednalo o konstatování skutečnosti, nové znění má za cíl být podkladem pro rozhodování v území.

Doplněna byla podkapitola Odpadové hospodářství, která řeší problémy nakládání s odpadem. Na území obce vzhledem k její velikosti a povaze nepřipouští ukládání ani zpracování nebezpečného ani ostatního odpadu. Výjimku tvoří biologicky rozložitelný odpad. Jeho zpracování musí podle platné legislativy obec zajistit. Proto se vymezuje plocha pro kompostárnu (TOk1), kde může být biologicky rozložitelný odpad ukládán a dále zpracováván. Ta je umístěna v blízkosti sídla Saky na obecním, dobře přístupném pozemku, který leží stranou zástavby. Od stávající zástavby bude oddělen plochou ochranné a přírodní zeleně. Výhodou plochy je zejména její dobrá fyzická přístupnost při současné poloze mimo hlavní prostory obce a její zapojení do krajiny. Plocha bude využívána pro ukládání obecního biologicky rozložitelného odpadu (obhospodařování obecních pozemků a veřejných prostranství) a z místních nemovitostí. Plocha není určena pro ukládání odpadů s původem mimo obec, a to s přihlédnutím k jejímu rozsahu. Vymezena byla dle požadavku odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje mimo záplavové území Knovízského potoka. Celková rozloha plochy činí lehce přes 900 m<sup>2</sup>, což je plocha dostačující pro umístění potřebného zařízení.

### **3.4.3 Veřejná infrastruktura – doprava**

V kapitole byl nahrazen text v bodě IV., neboť Územní plán tak, jak je pojatý, nevymezuje síť komunikací, nýbrž vymezuje pro jednotlivé komunikace příslušné plochy. Současně (zejm. po Změnách č. 2) ponechává možnost zřizování komunikací v rámci přípustného využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití. V bodě V. jsou pak uvedeny

jednotlivé návrhové plochy cesty vymezené na území obce. Upřesněn je v několika případech jejich popis a použito je nové označení, vycházející ze Změn č. 4. Výčet cest je doplněn.

Nově navržena je část plochy **DSu3**. Územní plán v původním znění nezahrnul do řešení část správního území obce. Plocha DSu3 tak končila zdánlivě na hranici řešeného území. Změny č. 2 tento nedostatek nahradily a zahrnuly do řešení celé správní území obce. Vzhledem k absenci právního stavu však nebyla zajištěna návaznost na cestu Dsu3, jejíž vymezení s ohledem na použitou podkladovou mapu Územního plánu nebylo jednoznačné. Tuto chybu Změny č. 4 napravují a doplňují cestu DSu3 tak, aby logicky navazovala na navržený systém.

Zcela nově vymezena je plocha pro cestu **DSu8**. Ta je vymezena při severním okraji správního území obce od silnice II/118 směrem na k. ú. Saky, kde navazuje na stávající polní cestu. Komunikace má částečně nahradit zaniklou paralelní komunikaci, která vedla jižněji. Ta je však již zrušena. Nahrazuje jí provizorní cesta právě v trase vymezené plochy. Nejedná se však o založenou cestu splňující požadavky českých norem, ale pouze o pás pole využívaný pro pojíždění zemědělské techniky. Návrh zahrnutý do Změn č. 4 má za účel vymežit plochu pro zřízení komunikace odpovídající parametrům. Ta bude napojena na stávající účelovou komunikaci na katastrálním území Saky. Tím bude výrazným způsobem zlepšena i prostupnost krajiny a její rekreační využití, neboť v severní části správního území propojení Třebichovic se Saky dosud významně chybělo.

Dále se v kapitole ruší texty (bod VII. a VIII.) odkazující Změnu č. 1 a Změnu č. 3. Jejich obsah neodpovídá struktuře Územního plánu. Pro rozhodování v území tyto věci nejsou podstatné, mají spíše charakter odůvodnění.

### **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**

Koncepce uspořádání krajiny zůstává převážně zachována. V několika případech došlo k aktualizaci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Zejména šlo o výše zmiňované doplnění ploch lesa tam, kde jsou takto evidovány v katastru nemovitostí. Dále pak bylo změněno využití částí parcel 1092, 1095, 1033, 1041 a 1042 zpět na ornou půdu. Části prvních dvou parcel byly původně vedeny jako plochy lesní, což neodpovídá stavu v katastru nemovitostí ani reálnému stavu v terénu. Části zbylých tří parcel byly navrženy na zatravnění, a to bez zjevné příčiny a zcela bez vazby na katastr nemovitostí. Plocha se nachází na mírném návrší s málo sklonitými svahy, z hlediska erozní činnosti srážkových vod je na území mnoho lokalit výrazně ohroženějších. Zbylé části parcel obou ploch byly Územním plánem zařazeny do orných půd. Změny č. 4 tak neopodstatněné vymezení zmíněných ploch ruší a zařazují je rovněž mezi orné půdy.

Dále se mnění využití částí parcel 1618 a 1620 na k. ú. Saky a části parcely 1224 na k. ú. Třebichovice. Územní plán je vedl jako zahrádkovou osadu, ve skutečnosti se však jedná o zemědělskou půdu v blízkosti chatové osady. Změny č. 4 tak tento rozpor napravují a vymezují zde plochu travních porostů. Orná půda zde není vymezena s ohledem na blízkost zahrádkové osady, na níž by měla orná půda a její obdělávání negativní vliv.



Skutečnému stavu v území přibližují Změny č. 4 i situaci na parcele 1704 v k. ú. Saky. Ta je reálně rozdělena na dvě části, kde jižní část má povahu travních porostů s rozptýlenou zelení, zatímco severní část má povahu vzrostlé přírodní zeleně. V tomto smyslu Změny č. 4 upravily vymezení ploch. Původní vymezení kombinovalo na této ploše plochy orné půdy s návrhy vzrostlé zeleně. Návrhy nebyly podchyceny ve vztahu ke katastru nemovitostí, jejich přesná lokalizace v terénu byla obtížná. Tím bylo nesnadné také rozhodování v území. Nově vymezené plochy zajistí vhodně všechny nezbytné funkce krajiny. Na parcele 1719 v k. ú. Saky pak bylo vymezení ploch přizpůsobeno skutečnosti, kdy původní určení parcely bylo orná půda, zatímco ve skutečnosti se jedná o přírodní a ochrannou zeleň, která má vysoce pozitivní vliv na ekologickou stabilitu a zadržování vody v krajině.

V textové části Konceptce uspořádání krajiny provedly Změny č. 4 některé dílčí změny.

Obecné konstatování prvního bodu podkapitoly Vodní režim v krajině bylo vypuštěno a nahrazeno popisem konceptce vodního režimu v krajině. Obdobně bylo vypuštěno i konstatování druhého bodu a nahrazeno pokyny pro zřízení nových vodních nádrží. Vodní nádrž VVn2 byla vymezena Územním plánem, plocha VVn1 byla vymezena Změnami č. 4. Dnes již nevyužívaný areál vodního zdroje tak získává nové využití. Část plochy je určena pro vybudování vodní nádrže (**plocha VVn1**). Ta bude sloužit především k zadržování dešťových vod z okolních svažitých pozemků. Současně by měla plnit funkci ekologickou a rekreační. Z hlediska střetů zde dochází především ke střetu se záplavovým územím a jeho aktivní zónou, neboť nádrž je situována v bezprostřední blízkosti Knovízského potoka, který jí může částečně i napájet. Tento střet je u vodních nádrží položených na vodním toku nebo v jeho blízkosti běžný a je technicky řešitelný. Poloha v údolní nivě vzhledem k přírodnímu charakteru záměru není překážkou. Vodní plocha je navržena na meliorovaných půdách. Systém meliorací bude nutné v ploše vodní nádrže přerušit, avšak jejich celkovou funkčnost zachovat. Dále je na ploše umístěna trafostanice, kterou je v rámci přípustného využití vodních a vodohospodářských ploch možné zřízovat. Konkrétní řešení vodní nádrže bude buď přizpůsobeno zachování této trafostanice, nebo vyřeší její přemístění.

Bod IV. byl zrušen, neboť se jedná o konstatování skutečnosti, která není závislá na existenci tohoto opatření obecné povahy. Následující bod je zrušen, neboť čistírna odpadních vod již byla realizována.

Poslední bod byl doplněn o instrukci směřující k podmínkám rozhodování ve vymezené údolní nivě.

V podkapitole Hygiena životního prostředí se mění formulace prvního bodu, a to vzhledem ke skutečnosti, že systém odkanalizování splaškových vod byl již realizován. Mění se i znění druhého bodu, kde namísto obecného konstatování byla zařazena podmínka napojení nových staveb rodinných domů na obecní kanalizaci. Třetí bod se mění formulačně, obsahově zůstává beze změny.

V podkapitole Ochrana přírody a uspořádání krajiny se mění formulace prvního bodu při zachování ducha obsahu. Původní formulace byla zavádějící a gramaticky defektní. Změna formulace je provedena i u druhého bodu tak, aby se jednalo o relevantní pokyn ve vztahu k rozhodování v území. Dále byl do podkapitoly přesunut text v Územním plánu označovaný jako výstupní limity využití území. Tento text je uveden bodem VII. a obsahuje podmínky pro ochranu hodnot v podobě údolní nivy a prvků ÚSES.

V podkapitole Ochrana půdního fondu byl vypuštěn první bod, který nebyl z hlediska rozhodování o změnách v území relevantní. Doplněn byl následující bod, v němž je nyní určeno, že do ploch lesa (NL) jsou a do budoucna budou zahrnovány všechny plochy, jejichž v katastru nemovitostí uvedený druh pozemku je "lesní pozemek", a to vzhledem k legální ochraně, kterou tyto pozemky požívají. Územní plán by měl takovou skutečnost vyjádřit přehledně a srozumitelně. Současně se připouští, aby do ploch lesa byly zahrnuty i další pozemky, které plní funkci lesa dle platných právních předpisů.

V podkapitole Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů se vypouští původní formulace, která neodpovídá skutečnosti, jak ji zakreslil Územní plán. Formulace se nahrazuje textem, který předchází vymezení ploch těžby nerostů s ohledem na to, že by se jednalo o dramatický zásah do krajiny v blízkosti zastavěných území s významným dopadem na dopravní infrastrukturu. Vzhledem k okrajové poloze obce ve vztahu k ložisku nerostných surovin nelze předpokládat ani do budoucna zájem o těžbu nerostných surovin.

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

Změny č. 4 upravují do souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. v platném znění názvy jednotlivých skupin podmínek využití. Namísto termínu "Přípustné využití území, činnosti a stavy" je užíván výraz "Přípustné využití", namísto termínu "Pravidla pro prostorové uspořádání" se užívá termín "Podmínky prostorového uspořádání".

Dále se ruší popisný text včetně celých podkapitol 3.1, 3.2, a 3.3, který předchází samotným podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tento text má popisný a vysvětlující charakter a jako takový má být součástí odůvodnění opatření obecné povahy, nikoliv samotného opatření.

Ruší se také členění podmínek využití podle polohy v zastavěném a zastavitelném, resp. nezastavěném území. Toto členění je nadbytečné a v několika případech i zavádějící (např. plochy dopravní infrastruktury).

Na základě požadavku Ministerstva životního prostředí ČR a metodického pokynu Krajského úřadu Středočeského kraje byla do textu kapitoly doplněna informace o zákonné povinnosti pro stavby v chráněném ložiskovém území získat souhlasné stanovisko Krajského úřadu s daným záměrem. Tato povinnost vyplývá z § 18 a 19 zákona 44/1988, horní zákon, v platném znění.

V případě záměru realizovat stavby na poddolovaném území je nutný odborný báňský posudek návrh postupu podle ČSN 73 00 39 "Navrhování objektů na poddolovaném území" (v případě sesuvů je nutný inženýrskogeologický průzkum).

Změny č. 4 dále dílčím způsobem upravují podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Mění se názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídaly termínům uvedeným ve vyhlášce 500/2006 Sb. a metodice MINIS. Součástí textové části Změn č. 4 je přehledná tabulka, v níž je uveden původní název plochy (dle Územního plánu nebo některé z jeho změn), nový název (vycházející z metodiky MINIS), a index dané plochy, kterým je plocha označována v grafické i textové části. Dále jsou pak již jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití označovány dle nového způsobu. V souladu s názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou pak plochy dle potřeby přesouvány mezi jednotlivými kapitolami tak, aby to odpovídalo logickému řazení a současně metodice MINIS. Přesouvání textů není vyznačováno ve srovnávacím textu, který je přílohou tohoto odůvodnění, a to s ohledem na přehlednost a srozumitelnost srovnávacího textu.

V plochách bydlení v rodinných domech - městských a příměstských se vypouští z hlavního využití nadbytečná podmínka, kterou lze jen obtížně vymáhat v rámci rozhodování o změnách v území. Současně se doplňuje jako přípustné využití stavby a zařízení technické infrastruktury. Bez technické infrastruktury není možné plochy bydlení zřizovat, proto je nezbytné je na ploše připustit. Přípuštěny jsou i stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci. Rekreační využití objektů na plochách bydlení není v rozporu s jejich charakterem.

Plochy tzv. bydlení venkovského typu byly vypuštěny. Plocha byla v území využita pouze jedenkrát, přičemž její charakter a stanovené podmínky využití prakticky úplně odpovídaly plochám smíšený obytný - venkovským (dříve "smíšené bydlení venkovské"). Výskyt této plochy byl tak vyhodnocen jako nadbytečný. Pro jednoduchost a tedy přehlednost územního plánu je vhodné udržovat počet ploch s rozdílným způsobem využití na nezbytném minimu.

Zcela vypuštěna byla plocha označovaná jako "Zástavba pro rodinnou rekreaci", která se v území vyskytovala pouze dvakrát, a to uprostřed ploch bydlení téměř v centru sídla Třebichovice. Vyčlenění samostatné plochy pro tento účel nebylo smysluplné, neboť plochy se svým charakterem neliší od okolních ploch bydlení. V současné době je na ní provozována individuální rodinná rekreace, to je však přípustné i v rámci ploch bydlení. Využití plochy pro trvalé bydlení přitom naprosto vyhovuje z hlediska uspořádání území a není tedy důvod mu bránit. Proto byla plocha nově zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech - venkovské.

V plochách zahrádkových osad byla přípuštěna technická infrastruktura a pozemní komunikace, které jsou nezbytné jako zázemí hlavního využití. Zákaz zřizování neprůhledného oplocení byl přesunut z podmínek prostorového uspořádání do nepřípustného využití, vzhledem k tomu, že se jedná o nepřípustnou činnost, nikoliv o činnost přípustnou s podmínkou. Rovněž se vypouští tvrzení, že ostatní podmínky budou upřesněny v podrobnější dokumentaci, která automaticky vyplývá z platných předpisů.

V plochách smíšených obytných – venkovských i v ostatních plochách, kde byla použita, se vypouští podmínka omezující parkování na vyhrazený pozemek, neboť zde není jednoznačné, co je myšleno vyhrazeným pozemkem. Přípuštěno se zřizování veřejných prostranství, komunikací a technické infrastruktury, což jsou nezbytné či žádoucí funkce pro zajištění hlavního využití.

V plochách občanského vybavení – veřejná infrastruktura se z hlavního využití vypouští podnikatelská činnost, neboť ta je v tomto typu plochy přípustná, nikoliv hlavní.

Vypouští se i indexování, které postrádá význam. Připouští se naopak i zřizování obecních bytů, aby obec mohla aktivně tvořit svou bytovou a sociální politiku. Z přípustného využití se vypouští konstatování, která jsou obsahem platných právních norem.

V plochách tělovýchovných a sportovních zařízení se vypouští zdvojené podmínky a podmínky prostorového uspořádání obsahující konstatování, které je zahrnuto v obecně platných normách.

V plochách komerčních vymezených pro penzion je formulačně upraveno hlavní využití. Vypouští se podmínka pro dělení parcel. Parcelace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je mimo podrobnost územního plánu. Bod je nahrazen připuštěním dopravní a technické infrastruktury. Vypuštěna je podmínka prostorového uspořádání, neboť je nadbytečná. Problematiku nakládání s dešťovými vodami řeší obecně závazné právní normy.

V plochách hřbitovů bylo nutné připustit dopravní a technickou infrastrukturu, aby bylo možné zajistit hlavní využití plochy.

V plochách drobné a řemeslné výroby byly z hlavního využití vypuštěny podmínky, které náleží podmínkám prostorového uspořádání a opakující se texty. První bod přípustného využití, který se omezoval na zákaz určitého způsobu využití, byl přesunut do nepřipustného využití. Podmínky prostorového uspořádání byly upraveny tak, aby neobsahovaly procesní podmínky a podmínky vyplývající z obecně platných právních norem.

V plochách lehkého průmyslu se nově uspořádávají některé body tak, aby odpovídaly logice vyhlášky 500/2006 Sb.

V plochách zemědělské výroby jsou vypuštěny tzv. procesní podmínky a text je s ohledem na jednoznačnost uzpůsoben struktuře Územního plánu.

Plochy silniční dopravní infrastruktury dělí Územní plán podrobněji, než stanovuje metodika MINIS, podle způsobu využití dané komunikace. Pro místní a účelové komunikace vymezuje samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Toto podrobnější členění Změny č. 4 respektují.

V plochách silnici byly původně podmínky stanoveny pouze odkazem na platné technické normy. Ty však nevyjadřují, jaké činnosti jsou přípustné na dané ploše, pouze stanovují technické požadavky na zřízení silnic. Tyto požadavky jsou pak mimo podrobnost územního plánu. Každá plocha s rozdílným způsobem využití přitom musí mít určeno hlavní a případně i další využití. Proto byly pro plochy silnic stanoveny podmínky využití v rozsahu hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití a podmínky prostorového uspořádání. Formulovány jsou tak, aby umožnily všechny nezbytné činnosti na daném typu ploch a současně zabránily nežádoucím střetům v území.

V plochách místních a přístupových komunikací byly vypuštěny popisné texty bez vlivu na rozhodování v území. Obecněji je připuštěna technická infrastruktura, neboť způsob jejího uložení, který původně byl regulován, je závislý na dalších faktorech a z hlediska celkového uspořádání území není účelné některé ze způsobů uložení dopředu vylučovat. Vypuštěn je i text připouštějící umístování zpomalovacích opatření. Jejich umístování je přípustné v rámci hlavního využití, nejedná se o podmínku prostorového uspořádání. Oproti Územnímu plánu je do názvu plochy vloženo slovo "přístupové". To vychází z jasné zákonné definice místní komunikace a nemožnosti územního plánu rozlišit mezi místní komunikací dle zákona a komunikací sloužící pro přístup k jednotlivým nemovitostem.

V plochách účelových komunikací byl vypuštěn požadavek na "minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci". Šíři plochy účelové komunikace určuje Územní plán v grafické části. V určitém případě by takováto podmínka mohla dokonce znemožnit rekonstrukci účelových komunikací, pro něž by nebylo možné zajistit náležitě široký pozemek.

V plochách parkoviště bylo zjednodušeno hlavní využití. Připuštěna dále byla technická infrastruktura. Vypuštěn byl odkaz na technické normy, který nemá být součástí opatření obecné povahy, neboť platnost těchto norem je na něm nezávislá.

Zcela vypuštěny byly plochy pěších komunikací. V grafické části byly vymezeny pouze v jednom případě, a to ve formě chodníku. Vzhledem k měřítku územního plánu však jsou takové plochy mimo podrobnost územního plánu. Chodníky jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Proto byla plocha vypuštěna.

Zcela vypuštěna byla také plocha dopravní obsluhy. Vymezena byla v jediném případě, přičemž její vymezení postrádalo účelnost. Dané funkce mohou zajistit i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití.

V plochách inženýrských sítí bylo zjednodušeno a zobecněno hlavní využití. Příliš konkrétní stanovení hlavního využití neodpovídalo plochám vymezeným v grafické části Územního plánu. Vypuštěna byla i podmínka prostorového uspořádání, která nebyla na stavby a zařízení technické infrastruktury uplatnitelná, vztahovala se evidentně k plochám bydlení. Vypuštěn byl i bod, který nepříslušel územnímu plánu.

V plochách veřejných prostranství se vypouští slovo "maloplošně" u zařízení pro oddech a sport, neboť není jednoznačný jeho výklad. Vypouští se i pravidla prostorového uspořádání. Podmínky uvedené v Územním plánu neměly povahu podmínek prostorového uspořádání.

V plochách veřejné zeleně byly doplněny do přípustného využití stavby a zařízení pro rekreační využití těchto ploch. To je nezbytné pro jejich plné využití a pro zajištění všech nezbytných funkcí sídla.

V plochách vodních a vodohospodářských vymezených pro vodní nádrž byla připuštěna zeleň, která tvoří přirozenou součást vodních nádrží zejména jako břehové porosty, a dále prvky technické vybavenosti pro zajištění hlavního a přípustného využití.

V plochách vodních a vodohospodářských vymezených pro vodní tok se vypouští vazba na katastrální druh pozemku, neboť Územní plán tyto plochy ve skutečnosti vymezil ve vazbě na druh pozemku pouze částečně. Dále byly připuštěny prvky technické vybavenosti, aby mohlo být zajištěno hlavní i přípustné využití.

V plochách zemědělských, v travních porostech i orné půdě, byla vypuštěna vazba na druh pozemku katastru nemovitostí, neboť Územní plán tyto plochy vymezil i rozdílně od katastru nemovitostí. Z hlediska územního plánování není vazba na katastr nemovitostí v tomto případě účelná. Současně byla u obou ploch připuštěna technická infrastruktura. Podmínky prostorového uspořádání byly vypuštěny, neboť obsahovaly pouze jeden bod, který neměl povahu podmínky prostorového uspořádání.

V plochách zeleně soukromé a vyhrazené bylo z hlavního využití vypuštěno konstatování, které je nadbytečné a neodpovídá skutečnému stavu věci. Zahrady, které jsou součástí ploch pro bydlení, jsou zahrnuty v přípustném využití ploch bydlení. Samostatně se zahrady vymezují v případě, kdy je podstatné zachovat jejich funkci a zajistit jejich

nezastavitelnost. Vazba na plochy bydlení není nezbytná. Změny č. 4 dále na zahradách připouští technickou infrastrukturu a pozemní komunikace, což je nezbytné pro řádné plnění hlavního a přípustného využití.

V plochách smíšených nezastavěného území se z podmínek prostorového uspořádání vypouští konstatování, že je nutné navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů, neboť se jedná o podmínku v podrobnosti, která nepřísluší územnímu plánu. Současně se vypouští i podmínka zamezující ukládání sítí v této ploše. Tato změna vychází z připomínky uplatněné v rámci společného jednání. Připomínka upozorňuje na rozpor této podmínky se skutečným stavem. Současně tato podmínka není s ohledem na rozložení ploch v krajině realizovatelná. Zařízení musí být na ploše připuštěné. Proto se doplňuje bod V. do přípustného využití.

V plochách přírodních se vypouští podmínky prostorového uspořádání, neboť ve svém jediném bodě konstatují skutečnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

V plochách lesních je nově formulováno hlavní využití tak, aby odpovídalo požadavkům dané plochy. Zároveň je tak zajištěna vazba na grafickou část Územního plánu. Připuštěno je zřizování technické infrastruktury, a to v souladu s § 18, odst. 5 Stavebního zákona.

V plochách nezastavěného území, pokud to bylo účelné, připustily Změny č. 4 umístování opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod. Takové využití je žádoucí s ohledem na převážně antropogenní charakter krajiny.

Změny č. 4 ruší podkapitulu 3.8 Vymezení ploch přestavby Územního plánu. Dané ploše bylo určeno využití. Vymezení plochy přestavby je vzhledem k povaze plochy neúčelné a neodpovídá požadavkům Stavebního zákona.

Dále se vypouští podkapitola 3.9 Limity využití území navržené ÚP. Územní plán nevymezuje limity využití území, ty jsou zřizovány podle zvláštních předpisů. V rámci územního plánování se vymezuje pouze ÚSES. Ostatní limity využití území jsou zřizovány nezávisle na opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán. V dané kapitole jsou popisovány především hodnoty území a stanoveny jsou podmínky pro jejich ochranu. Byly tak včetně podmínek zařazeny do příslušných koncepcí.

### **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**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření bylo upraveno v rámci Změn č. 2. V rámci Změn č. 4 tak byla pouze sloučena plocha 4b s plochou DSm3. Plochy na sebe vzájemně navazují a tvoří jeden logický celek. Nové veřejně prospěšné stavby ani opatření Změny č. 4 nevymezují. Vpuštěn byl také koridor vedení velmi vysokého napětí, který byl vypuštěn Krajským soudem v Praze ze ZÚR.

Ze společného jednání dále vyplynul určitý nesoulad v dokumentaci Změny č. 4 a Územního plánu, vzniklý zrušením výkresu Technická infrastruktura. S jeho vypuštěním vypadly z návrhu plochy 33 a 34 vymezené pro vedení vysokého napětí. To může být

zřizováno v rámci přípustného využití a postačí pro něj zřízení věcného břemene. Není tedy nutné vymezovat jej v územně plánovací dokumentaci. Proto byl návrh vypuštěn. Následně tak musí být vypuštěn i z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Veřejně prospěšná stavba 25 se přeznačí na K1. Na základě připomínky sousední obce byl tento návrh ze zrušeného výkresu Technické infrastruktury převeden koordinačního výkresu. V rámci dokumentace územního plánu Třebichovice zahrnujícího právní stav po vydání Změn č. 4 bude uveden v koordinačním výkresu, hlavním výkresu a ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Veřejně prospěšná opatření 19 a 35 se přeznačují na NSop3, což odpovídá ploše vymezené nad aktualizovanou katastrální mapou. Dále byly vypuštěny veřejně prospěšné stavby 33 a 34, neboť pro ně postačí zřízení věcného břemene. Jejich zřízení je možné v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Změny č. 4 nevymezují nové veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **3.9 Údaje o počtu listů Změn č. 4 a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Změny č. 4 ruší výkres Technická infrastruktura. Ten nemá v legislativě oporu. Jeho pojetí neodpovídá výkresu koncepce veřejné infrastruktury ani jeho dílčí části, neboť jsou zde uváděny limity využití území, což Územnímu plánu nepřísluší. Návrhy obsažené v tomto výkresu byly zrušeny, proto je daný výkres bezpředmětný.

Ostatní text kapitoly se týká počtu listů Změn č. 4.

### **3.10 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona**

Změny č. 4 nevymezují žádná kompenzační opatření, neboť k tomu nevznikl důvod.

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

Změny č. 4 nevymezují žádnou plochu územních rezerv.

Územní rezerva, která byla vymezena Územním plánem, byla prověřena. Vznik rybníka v daném místě je technicky možný při zachování ekonomické přiměřenosti. S ohledem na stávající trend zadržování vody v krajině se jedná o pozitivní prvek jak z hlediska vodohospodářského, tak z hlediska krajinyotvorného. Původní Územní plán nestanovil podmínky, za jakých bude územní rezerva prověřena. Vzhledem k tomu musely Změny č. 4 rozhodnout o vypuštění územní rezervy nebo jejím převedení do návrhu. S ohledem na výše zmíněné pozitivní vlivy byla vodní nádrž převedena do stavu.

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

Změny č. 4 vymezily v území plochy, jejichž územní rozsah a kontext umístění nevyžadují vypracování územní studie.

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

Změny č. 4 nemění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Upravuje se pouze formulace obsahu kapitoly. Ze zadání regulačního plánu se vypouští slovo "města", neboť v případě Třebichovic se jedná o obec.

Současně se vypouští duplicitní text ze Změny č. 1.

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

Dotčený orgán v rámci projednávání Zprávy o uplatňování vyloučil vliv Změn č. 4 na životní prostředí nebo systém NATURA 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj tak nebylo zpracováno.

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

### **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 zemědělský půdní fond (dále jen 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. 4 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**

Každá plocha předpokládaného záboru byla zařazena do jedné z následujících skupin: Plochy bydlení, plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejných prostranství a plochy smíšené nezastavěného území.

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. Vyznačeny jsou i plochy, které Územní plán navrhoval jako zastavitelnou plochu, Změny č. 4 jí však vracejí původní určení ploch zemědělských.

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**

Požadavky řešení návrhu Změn č. 4 na trvalé odnětí ZPF jsou obsaženy v souhrnné tabulce v samostatné podkapitole. Celkem jsou Změnami č. 4 navrženy návrhové plochy

o celkové rozloze 2,65 ha. Z tohoto rozsahu je však 1,86 ha lokalizováno na nezemědělských plochách (ostatní plochy, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří). Návrhové plochy Změn č. 4 si tak vyžádají zábor nejvýše 1,08 ha zemědělského půdního fondu. Současně však Změny č. 4 navrzejí plochy o rozloze 0,24 ha do ZPF, respektive ruší vymezenou zastavitelnou plochu v tomto rozsahu, která se dotýkala půd první třídy ochrany.

Celkem 0,59 ha z navrženého záboru ZPF je určeno pro plochy, které jsou z hlediska hlavního využití nezastavitelné (plochy veřejné zeleně, plochy smíšené nezastavěného území, plochy vodní a vodohospodářské). Pouze 0,49 ha ZPF je určeno primárně k umístování staveb (plochy bydlení, plochy dopravní infrastruktury).

Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 0,75 ha na ornou půdu, na trvalé travní porosty připadá 0,33 ha.

#### **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. Změny č. 4 navrhuje změnu využití dotýkající se meliorovaného ZPF v rozsahu 0,26 ha. Jedná se o změnu využití ve prospěch zeleně s ochrannou a přírodní funkcí, která nebude mít negativní vliv na funkci melioračních zařízení.

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

V rozsahu Změn č. 4 nejsou areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí řešeny. 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 Změnami č. 4 narušena. Doplněna je jedna polní cesta nad rámeček kostry společných zařízení.

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

Hranice obce i jednotlivých katastrálních území, která tvoří správní území obce, jsou vyznačeny ve všech výkresech Změn č. 4.

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

Změny č. 4 aktualizují vymezení zastavěného území obce v souladu s § 58 stavebního zákona. Hranice je znázorněna obvodovou čarou ve všech výkresech grafické přílohy dokumentace.

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

Návrhové plochy Změn č. 4 se na území obce Třebichovice dotýkají celkem 7 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 Změn č. 4 se dotýkají následujících hlavních půdních jednotek:

**HPJ 30** Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.

**HPJ 31** Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech - pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné

**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.

**HPJ 50** Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

**HPJ 56** Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podloží teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.

## 5.4 Souhrnné přehledné tabulky odnětí ZPF

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

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)	Poznámka
<b>PLOCHY BYDLENÍ – NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU</b>									
BV7	0,26	0,26	Trvalý travní porost	4.56.00	I.	-	0,26	-	
<b>Plochy bydlení celkem</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>				-	<b>0,26</b>	-	
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>									
DSu3	0,12	-	Není ZPF						
DSu8	0,49	0,23	Orná půda	1.31.04 (71%) 4.30.51 (27%) 1.31.14 (2%)	V. IV. V.	- - -	0,16 0,06 0,01		
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>	<b>0,61</b>	<b>0,23</b>				-	<b>0,23</b>	-	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>									
ZV3	0,05	-	Není ZPF						
ZV4	0,33	-	Není ZPF						
ZV5	0,10	0,10	Orná půda	4.33.11	III.	-	0,10	-	
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>	<b>0,48</b>	<b>0,10</b>				-	<b>0,10</b>	-	
<b>PLOCHY OBČANSKOHO VYBAVENÍ</b>									
OV1	0,03	-	Není ZPF						
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>	<b>0,03</b>	-				-	-	-	
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>									
TOK1	0,09	-	Není ZPF						
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>	<b>0,09</b>	-				-	-	-	
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>									
VVn1	0,69	-	Není ZPF						
VVn2	0,10	0,10	Trvalý travní porost	1.50.11	III.	-	0,10	-	
<b>Plochy vodní a vodohospodářské celkem</b>	<b>0,79</b>	<b>0,10</b>				-	<b>0,10</b>	-	

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)	Poznámka
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>									
NSop5	0,39	0,39	Trvalý travní porost	1.56.00	I.	-	0,39	0,23	
<b>Plochy smíšené nezastavěného území celkem</b>	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>				-	<b>0,39</b>	<b>0,23</b>	
<b>OBEC TŘEBICHOVICE CELKEM</b>									
	<b>2,65</b>	<b>1,08</b>				-	<b>1,08</b>	<b>0,23</b>	

### Zábor ZPF podle způsobu využití ploch

Využití plochy	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Plochy bydlení	-	0,26	0,26
Plochy dopravní infrastruktury	-	0,23	0,23
Plochy veřejných prostranství	-	0,10	0,10
Plochy vodní a vodohospodářské	-	0,10	0,10
Plochy smíšené nezastavěného území	-	0,39	0,39
<b>Celkem</b>	-	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>

### Zábor ZPF podle kultury ploch

Kultura	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Orná půda	-	0,75	0,75
Trvalé travní porosty	-	0,33	0,33
<b>Celkem</b>	-	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>

### Zábor ZPF podle třídy ochrany

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
I.	-	0,65	0,65
II.	-	-	-
III.	-	0,20	0,20
IV.	-	0,06	0,06
V.	-	0,17	0,17
<b>Celkem</b>	-	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>

## 5.5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu

Změny č. 4 vymezují rozvojové plochy v celkovém rozsahu 2,94 ha, z toho pouze 1,08 ha je, s ohledem na ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., umístěno na ZPF. Největší rozsah záboru představují plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní a ochrannou. Jejich vymezení reaguje jak na potřebu odstínit nově navrženou plochy kompostárny od sídla, tak na skutečný stávající stav, kdy tato půda dlouhodobě není využívána jako orná a zarůstá přirozenou vegetací. Ačkoliv se jedná o půdy první třídy ochrany, jsou tedy dlouhodobě nevyužívané. Nové využití, které pro ně stanovují Změny č. 4, do budoucna nevyklučuje návrat zemědělského obhospodařování daných pozemků, neboť na dané ploše se nepředpokládá výstavba, a tedy ani trvalý zábor ZPF.

Celkem pouze 0,26 ha ZPF je určeno pro bytovou výstavbu. Návrh vychází z platné územně plánovací dokumentace, která na parcelách 1247/1 a 1247/2 vymezila zastavitelnou plochu pro bydlení. Na jednotlivých parcelách tak vznikly potenciální stavební pozemky o rozloze 338, resp. 385 m<sup>2</sup>. Územní plán ovšem pro stavební pozemek vyžaduje minimálně 800 m<sup>2</sup>. Ani sloučením obou částí by tak nevznikla plocha dostatečně velká pro zřízení rodinného domu. I při zanedbání této podmínky by však bylo umístění stavby na pozemku takového rozsahu prakticky nemožné s ohledem na požadavky vyhlášky 500/2006 Sb. Pro

zajištění možnosti řádného užívání v souladu s platným územním plánem proto bylo nezbytné dané pozemky rozšířit. Druhou variantou by bylo vyřazení plochy BV7 v rozsahu stanoveném Územním plánem ze zastavitelných ploch, čímž by však byla obec vystavena úhradě nákladů podle § 102 Stavebního zákona, neboť by byla dotčena vlastnickova práva. Z těchto důvodů a z důvodu lepšího urbanistického uspořádání území přistoupily Změny č. 4 k záboru ZPF pro bydlení v celkovém rozsahu 0,26 ha. Celá rozloha však připadá na půdy s I. třídou ochrany. Jako kompenzaci za zábor těchto hodnotných půd tak Změny č. 4 zrušily vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Tato plocha o celkové rozloze 0,24 ha, vymezená schváleným Územním plánem, rovněž ležela celým svým rozsahem na půdách I. třídy ochrany. Celkový zábor půd I. třídy ochrany ve prospěch ploch bydlení tak po odečtení této kompenzace činí pouze 0,02 ha.

Z dalších předpokládaných záborů ZPF je nejrozsáhlejším návrh účelové komunikace. Z části je vedena po nezemědělských pozemcích (0,26 ha), z části pak po půdách IV. a V. třídy ochrany. Cesta je vymežována pro zlepšení prostupnosti krajiny a zlepšení možností obhospodařování. V částech, kde dochází k záboru ZPF, je již v současné době vyježděná cesta od zemědělských strojů. Jedná se tak převážně o rektifikaci stávajícího stavu na stav právní.

Zbýlý zábor zemědělského půdního fondu je tvořen veřejnou zelení a vodní plochou (shodně 0,10 ha). Tyto plochy v zásadě neumožňují umístování staveb. Zábor ZPF tak není nevratný. V případě vodní plochy (VVn2) se jedná o opatření pro zadržení vody v krajině, které má pozitivní vliv i na zemědělskou půdu. V případě veřejné zeleně (ZV5) jde o využití úzkého pruhu půdy, který zůstal mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou BV9, která je součástí platné územně plánovací dokumentace. Tuto plochu by vzhledem k jejímu rozsahu nebylo možné nadále zemědělsky využívat. Obě plochy leží na půdách III. třídy ochrany ZPF.

## **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. Do tohoto CHLÚ zasahuje z rozvojových záměrů Změn č. 4 pouze část plochy veřejné zeleně ZV5, která nepředstavuje omezení možnosti využití chráněného ložiskového území.

## **5.7 Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa**

Navrhovaným řešením Změn č. 4 nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa. Změny č. 4 zařazují do ploch lesních (NL) všechny lesní pozemky dle katastru nemovitostí, jimž původní územně plánovací dokumentace přiřkla jiné využití.

## **6 Výsledek přezkoumání návrhu Změn č. 4 pořizovatelem podle § 53, odst. 4 Stavebního zákona**

### **6.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změn č. 4 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. Konkrétní požadavky PÚR se ploch navrhovaných Změnami č. 4 nedotýkají.

V rozvojových oblastech a rozvojových osách je podle PÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Z toho vychází i řešení Změn č. 4, které v obci posilují technickou infrastrukturu vymezením plochy pro kompostárnu. Územní připravenost je posilována i vymezením ploch pro vodní nádrže, veřejnou zeleň a občanské vybavení. Tyto plochy posílí možnosti rekreace v obci.

Změny č. 4 aktualizují Územní plán dle stávajícího stavu území a v minimálním rozsahu mění využití některých dílčích ploch. Účelem změn využití jednotlivých ploch je zlepšení prostředí jak z hlediska urbanistického, tak z hlediska ochrany a rozvoje civilizačních, přírodních a kulturních hodnot. Změna využití ploch v Sakách (OV1, ZV4, VV1) přispívá ke zlepšení sociální soudržnosti obyvatel, neboť vytváří prostor, který umožní setkávání a pořádání společných kulturních a sportovních akcí. Vymezením těchto ploch, ostatních ploch veřejné zeleně, ploch dopravní infrastruktury a dalších jsou dány předpoklady pro zvýšení kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (zejm. ve vazbě na turistický ruch). Novým využitím ploch OV1, ZV4 a VV1 současně dochází k požadovanému využívání opuštěných areálů, a to s ohledem na veřejný zájem.

Žádný ze záměrů Změn č. 4 výrazným způsobem neovlivní charakter krajiny, a to ani s přihlédnutím ke kumulativním vlivům s platnou územně plánovací dokumentací. Vymezením převážně ekologicky stabilních ploch je současně zvyšována ekologická stabilita území rozmanitost krajiny (zejména vymezením nových vodních prvků v krajině). Toho je dosahováno i vymezením ploch veřejné zeleně, která bude plnit roli i při krátkodobé rekreaci. Zvýšením rekreačního potenciálu krajiny, které je mimo jiné zajištěno i návrhem účelové komunikace, jsou zlepšovány podmínky pro rozvoj cestovního ruchu. Vymezená komunikace významným způsobem zvyšuje prostupnost území, a to jak pro zemědělské stroje, tak pro



rekreační účely. Fragmentace krajiny je přitom omezena na minimum, plocha je vymezena po hranici řešeného území, a do budoucna tak bude tvořit přirozenou hranici mezi dvěma obcemi.

Veřejná ani individuální doprava v území nebude Změnami č. 4 podstatným způsobem dotčena. Obdobně nebudou výrazně dotčeny ani ostatní prvky veřejné infrastruktury, která je posilována vymezením plochy OV1. Zvyšována je retence vody v krajině, zejména vymezením ploch pro nové vodní nádrže. S ohledem na rizika spojená s vodním prvkem v krajině nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy do záplavového území.

Nároky na rozvoj obytného území obce jsou plně uspokojovány platnou územně plánovací dokumentací. Změny č. 4 pouze rozšiřují plochu BV7 tak, aby byla reálně využitelná. Nové rozvojové plochy nevymezují. Pro zlepšení kvality života obyvatel jsou však vymezeny plochy veřejné zeleně, vodních ploch, občanského vybavení a zejména plocha kompostárny.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavky Politiky územního rozvoje byly ve Změnách č. 4 rozpracovány a upřesněny. Změny č. 4 jsou zpracovány v souladu s Politikou územního rozvoje.

### **6.1.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem**

Požadavky uplatňované v ZÚR jsou Změnami č. 4 naplňovány.

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

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.

ZÚR obsahují limity využití území krajského významu, které Změny č. 4 respektují. Limity využití území jsou zakresleny v rámci koordinačního výkresu Změn č. 4 a budou součástí právního stavu Územního plánu po vydání jeho změn č. 4.

### **Priority územního rozvoje kraje**

Priorita (01) byla zapracována do koncepce rozvoje, formulované Územním plánem. Změny č. 4 tuto koncepci respektují a dále rozvíjejí.

Priorita (02) je Změnami č. 4 akceptována, z územně plánovací dokumentace obce byl vypuštěn návrh na koridor vedení 400 kV v souladu s rozhodnutím Krajského soudu v Praze.

Priorita (03) není předmětem Změn č. 4.

Priorita (04) má vazbu na blízké město Kladno. Změny č. 4 se jí nedotýkají, pouze racionalizují možnosti využití území jedné z obcí, ležících v zázemí města.

Priorita (05) se netýká území obce Třebichovice.

Priorita (06) je ve Změnách č. 4 zohledněna v rozsahu měněných částí. Dbáno je zejména na zvyšování rozmanitosti kulturní krajiny, a to prostřednictvím návrhu vodních ploch a ploch zeleně v jinak převážně agrární krajině. Svým řešením pak Změny č. 4 předchází negativním vlivům na výraz sídel. Zvyšovány jsou i civilizační hodnoty, a to zejména vymezením ploch pro technickou infrastrukturu a občanské vybavení. Vymezením zastavitelných ploch zároveň dochází k lepšímu využití území a jednotlivých civilizačních prvků.

Priorita (07) je Změnami č. 4 zohledňována především v bodě a), kdy její řešení výrazným způsobem zvyšuje kvalitu obytného prostředí, a to jmenovitě vymezením nových ploch veřejné zeleně i vodních ploch v sídle Saky. Současně je nově vymezována i plocha občanského vybavení, která bude sloužit pro zvýšení kvality života obyvatel. Bod b) pak Změny č. 4 naplňují stanovením nového využití části zastavěného území Sak, konkrétně bývalého vodního zdroje.

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

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

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

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

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

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

Zásada i) je plně v souladu s navrženými plochami Změn č. 4. Změny č. 4 vymezují jedinou plochu pro rozvoj bytové výstavby v přímé vazbě na sídlo. Plochy jsou v těsném zázemí zastavěného území a jinak nevyužitelné vymezené zastavitelné plochy.

Zásady j) a k) jsou v plném rozsahu zohledněny v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změny č. 4 na ně reagují vymezením ploch VV1, ZV4 a OV, které budou sloužit pro rekreaci obyvatel.

Zásada l) je zpracována v rámci koncepce uspořádání krajiny v Územním plánu.

Zásada m) není pro obec Třebichovice relevantní.

Zásada n) je Změnami č. 4) plně akceptována. Civilizační hodnoty jsou posilovány vymezením nových ploch občanského a technického vybavení, přírodní prvky pak vymezením plochy zeleně.

Zásada o) není Změnami č. 4 dotčena, znaky charakteristik krajinného rázu nejsou řešením významně dotčeny.

### **Úkoly pro územní plánování**

Úkoly a) až c) se Změn č. 4 nedotýkají.

Úkol d) byl naplněn především platnými Změnami č. 2. Změny č. 4 pouze v jednom případě korigují vymezení zastavitelné plochy, jejíž využití při stávajícím vymezení nebylo fakticky možné.

Úkoly e) až g) se Změn č. 4 nedotýkají. V rámci Změn č. 4 nebylo zasahováno do prvků ÚSES.

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

V bodech (153) až (155) ZÚR je vyžadováno vymezení cyklistických tras a stezek v souladu s generem cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje. Tento požadavek naplnily Změny č. 2.

Z hlediska elektroenergetiky (kapitola 4.2.1.1 ZÚR) Změny č. 4 v souladu s rozhodnutím Krajského soudu v Praze (viz Zpráva o uplatňování a její vyhodnocení) vypouští z řešení koridor vedení 400 kV.

Požadavky z hlediska kanalizace (bod 184) řešil v plném rozsahu Územní plán. Systém odkanalizování obce byl již realizován.

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

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

- a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;*
- b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;*

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

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;*
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.*

Tyto zásady nejsou Změnami č. 4 narušovány. Krátkodobá rekreace je posilována vymezením ploch VVn1, OV1 a ZV4. Prostupnost krajiny je zvyšována návrhem ploch účelových komunikací.

Základní zásady péče o krajinu, formulované v bodě (206) ZÚR jsou naplňovány v platné územně plánovací dokumentaci. Změnami č. 4 jsou tyto zásady plně respektovány. Koncepce uspořádání krajiny není z věcného hlediska měněna.

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

Změny č. 4 se nedotýkají širších vazeb obce. V souladu s rozhodnutím Krajského soudu v Praze (viz Zpráva o uplatňování a její vyhodnocení) Změny č. 4 vypouštějí z územně plánovací dokumentace obce koridor vedení 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje, označovaný jako koridor E10, resp. koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E01.

## **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 (viz Zpráva o uplatňování). V rozsahu měněných částí je respektují i Změny č. 4. Udržitelný rozvoj je podporován především vymezení ploch veřejných prostranství a vodních ploch, racionalizací podmínek využití jednotlivých ploch a racionalizací vymezení návrhové plochy bydlení BV7. Nevyužívaným plochám bývalého vodního zdroje bylo přiděleno nové využití, které bude plnit veřejně prospěšnou funkci (shromažďování lidí, vodohospodářské funkce, rekreační funkce, občanské vybavení). Rozvíjeny jsou jak kulturní a civilizační hodnoty, tak i hodnoty přírodní.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce, požadavků obce a požadavků dotčených orgánů Změny č. 4 posoudily 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 Změn č. 4, je předkládané řešení Změn č. 4.

V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Změny č. 4 upravují podmínky pro využití některých ploch. Většinou se jedná o rozšíření přípustného využití jednotlivých ploch o nezbytné prvky veřejné infrastruktury, případně o korekce některých formulací, které mohly být zavádějící nebo v rozporu s platnou legislativou.

Při řešení byly v plné míře uplatněny poznatky z oborů urbanismus, architektura, územní plánování a památková péče, jakož i z dalších oborů, a to vzhledem k multidisciplinární povaze oboru územní plánování. Architektonické a estetické hodnoty území budou součástí případné podrobnější územně plánovací dokumentace, územního a stavebního řízení. Urbanistické hodnoty jsou Změnami č. 4 zvyšovány racionalizací plochy bydlení BV7 a vymezením ploch veřejných prostranství.

Na území obce se nevyskytují plochy ani objekty, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území. Změny č. 4 tak tyto plochy nevymezují. Vymezeno je nové využití plochy bývalého vodního zdroje. Nejedná se však o přestavbu, neboť nejde o plochu devastovanou.

Změny č. 4 jsou zpracovány v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky.

Změny č. 4 nevymezují vzhledem ke svému rozsahu a vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů.

## **6.3 Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 4 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Pořizování Změn č. 4 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.

Změny č. 4 mění Územní plán. Na ploše změn byly definovány konkrétní návrhové plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou v Územním plánu formulovány konkrétní požadavky na využití. Ty jsou Změnami č. 4 v převážném rozsahu respektovány, částečně dochází k jejich změnám tak, aby odpovídaly novým potřebám využití ploch. Při vymezování návrhových ploch byl brán v potaz současný stav území. Vymezení plochy nezpůsobí střety v území.

#### **6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

Návrh dokumentace byl zpracován, případně upraven v souladu se zvláštními právními předpisy. Pokud se od těchto předpisů návrh Změny č. 4 odchýlil, měly jednotlivé dotčené orgány, které zvláštní předpisy hájí, možnost uplatnit svá stanoviska ve společném jednání a veřejném projednání. Vyhodnocení jednotlivých doručených stanovisek je obsahem následujícího textu.

##### **6.4.1 Společné jednání**

V termínu od společného jednání bylo na obecní úřad Třebichovice doručeno devět stanovisek, z toho jedno stanovisko nesouhlasné. Na základě konzultací s dotčenými orgánem a po úpravě dokumentace bylo toto stanovisko změněno na souhlasné.

##### **Magistrát města Kladno, odbor dopravy a služeb**

- stanovisko ze dne 2. 1. 2017 (č.j. ODaS/3222/16/280) dle zákona č. 13/1997 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

##### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

##### **Magistrát města Kladno, odbor životního prostředí**

- stanovisko ze dne 11. 1. 2017 (č.j. OŽP/7949/16) dle zákona č. 114/1992 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

##### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

- stanovisko ze dne 11. 1. 2017 (č.j. OŽP/7949/16) dle zákona č. 254/2001 Sb.

Dotčený orgán uplatnil nesouhlasné stanovisko s návrhem Změn č. 4 s ohledem na vymezení plochy TOk1 pro umístění obecní kompostárny v záplavovém území Knovízského potoka a jeho aktivní zóně.

### Výsledek konzultací

Návrh plochy TOk1 bude upraven.

Na základě uplatněného stanoviska bylo zahájeno řešení rozporu. Podle odůvodnění nesouhlasného stanoviska a po konzultaci s dotčeným orgánem (referentka Ing. Dana Synková, telefonická konzultace 20. 1. 2017 11:18 a 1. 2. 2017 11:28) byl návrh vymezení plochy upraven. Upravené vymezení plochy bylo předloženo ke konzultaci dotčenému orgánu (emilem ze dne 1. 2. 2017), který s ním vyslovil souhlas. Následně byla dotčenému orgánu doručena žádost o změnu stanoviska z nesouhlasného na podmíněně souhlasné s podmínkou zpracování navržené změny vymezení.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 bude na základě uplatněného stanoviska upraven tak, aby plocha TOk1 nezasahovala do aktivní zóny záplavového území. Do záplavového území Q100 bude plocha zasahovat pouze v minimálním rozsahu vyplývajícím z využití aktuální katastrální mapy k vymezení dané plochy.

Upravené vymezení plochy bylo předloženo ke konzultaci dotčenému orgánu, který s ním vyslovil souhlas. Následně byl dotčený orgán požádán o změnu. Souhlasné stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb. bylo uplatněno dne 20. 2. 2017 pod č. j. OŽP/892/17-2.

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

- stanovisko ze dne 10. 1. 2017 (č.j. PCNP - 1684 - 2/2016/PD) dle zákona č. 133/1985 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

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

#### Odbor životního prostředí a zemědělství

- stanovisko ze dne 11. 1. 2017 (č.j. 177219/2016/KUSK) dle zákonů č. 114/1992 Sb., 334/1992 Sb., 289/1995 Sb, 100/2001 Sb., 201/2012 Sb. a 224/2015 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

#### Odbor dopravy

- stanovisko ze dne 11. 1. 2017 (č.j. 177219/2016/KUSK) dle zákona č. 13/1997 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### Odbor kultury a památkové péče

- stanovisko ze dne 11. 1. 2017 (č.j. 177219/2016/KUSK) dle zákona č. 20/1987 Sb.  
Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění stanoviska.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Ministerstvo průmyslu a obchodu**

- stanovisko ze dne 1. 12. 2016 (č.j. MPO 65482/2016) dle zákona č. 44/1988 Sb.  
Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Ministerstvo obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů Praha**

- stanovisko ze dne 3. 1. 2017 (spis. zn. 92113/2016-8201-OÚZ-LIT) dle zákona č. 222/1999 Sb.  
Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Ministerstvo životního prostředí**

- stanovisko ze dne 13. 1. 2017 (zn. 3644/500/16, 83285/ENV/16) dle zákonů č. 44/19889 Sb. a 62/1988 Sb.

Dotčený orgán konstatoval, že v chráněném ložiskovém území "stavby netěžebního charakteru podléhají ustanovení § 18, 19 (*pozn.: zákona 44/19898 Sb.*), tj. lze je ev. realizovat pouze na podkladě kladného stanoviska krajského úřadu". Stanovisko k návrhu Změn č. 4 nebylo sděleno. Na základě metodického doporučení Krajského úřadu Středočeského kraje jako nadřízeného orgánu bylo toto sdělení vyhodnoceno jako stanovisko.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 bude doplněn ve smyslu obecného požadavku na využívání území.

### **Krajská hygienická stanice středočeského kraje se sídlem v Praze**

- stanovisko ze dne 23. 12. 2016 (č.j. KHSSC65291/2016) dle zákona č. 258/2000 Sb.  
Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Státní energetická inspekce**

- stanovisko ze dne 21. 12. 2016 (č.j. SEI 2226/16/010.101/Čer) dle zákona č. 406/2000 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4 za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle § 4 odst. (1) a (5) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

#### Výsledek konzultací

Na základě telefonické konzultace ze dne 13. 1. 2017 (9:20) mezi oprávněnou úřední osobou pořizovatele a Ing. Červenou, která vyřizovala stanovisko za dotčený orgán, bylo ozřejmáno, že cíle a zásady nakládání s energií nejsou Změnami č. 4 narušovány a stanovisko tak může být pokládáno za souhlasné.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Státní pozemkový fond**

- stanovisko ze dne 6. 12. 2016 (č.j. SPU 627477/2016) dle zákona 139/2002 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4 s podmínkou, že je nutné zachovat zpřístupnění stávajících zemědělsky obhospodařovaných pozemků, zejména v lokalitách navazujících na zastavěnou část obce.

#### Výsledek konzultací

Na základě telefonické konzultace ze dne 14. 12. 2016 (14:31) mezi oprávněnou úřední osobou pořizovatele a O. Petriščákovou, která vyřizovala stanovisko za dotčený orgán, bylo ozřejmáno, že řešení navržené Změnami č. 4 neohrozí zpřístupnění stávajících zemědělsky obhospodařovaných pozemků a stanovisko tak může být pokládáno za souhlasné.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.



## **Ostatní dotčené orgány**

Ostatní dotčené orgány k návrhu Změn č. 4 neuplatnily svá stanoviska. Pořizovatel vyhodnotil dokumentaci Změn č. 4 z hlediska souladu s právními předpisy a neshledal rozpor mezi návrhem Změn č. 4 a hájenými zájmy.

### **6.4.2 Veřejné projednání**

V rámci veřejného projednání byla na základě zvláštních právních předpisů uplatněna tři stanoviska, která byla vyhodnocena a v případě potřeby byla dokumentace na základě těchto stanovisek upravena:

#### **Ministerstvo obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů Praha**

- stanovisko ze dne 10. 5. 2017 (č.j. 94440/2017-8201-OÚZ-LIT) dle zákona č. 222/1999 Sb.

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změn č. 4.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

#### **Magistrát města Kladna, odbor dopravy a služeb**

- stanovisko ze dne 12. 5. 2017 (č.j. ODaS/1062,1065/17/280) dle zákona č. 13/1997 Sb.

Dotčený orgán "nemá námitek" k předloženému řešení Změn č. 4.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

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

- stanovisko ze dne 1. 5. 2017 (č.j. 045546/2017/KUSK)

#### **Odbor životního prostředí a zemědělství**

- dle zákonů 114/1992 Sb., 100/2001 Sb., 334/1992 Sb., 289/1995 Sb., 201/2012 Sb. a 224/2015 Sb.

Dotčený orgán "nemá připomínky" k předloženému návrhu Změn č. 4.

#### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

#### **Odbor dopravy**

- dle zákona 13/1997 Sb.

Dotčený orgán "nemá připomínky" k předloženému návrhu Změn č. 4.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Odbor kultury a památkové péče**

- dle zákona 20/1987 Sb.

Dotčený orgán "nemá připomínky" k předloženému návrhu Změn č. 4.

### Vyhodnocení

Návrh Změn č. 4 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

### **Ostatní dotčené orgány**

Ostatní dotčené orgány k návrhu Změn č. 4 v rámci veřejného jednání neuplatnily svá stanoviska. Pořizovatel vyhodnotil dokumentaci Změn č. 4 z hlediska souladu s právními předpisy a neshledal rozpor mezi návrhem Změn č. 4 a hájenými zájmy.

### **6.4.3 Stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek**

Dotčené orgány neuplatnily ve stanovené lhůtě žádná stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

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

Změny č. 4 neobsahují záměry, které by svým rozsahem měly charakter nadmístního významu, které neřeší ZÚR.

### **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 nevymezují Změny č. 4 žádné zastavitelné plochy.

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

Ze schválené zprávy o uplatňování vyplývá, že v obci Třebichovice není potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení nebo ploch smíšených obytných. Vymezena je tak pouze jedna zastavitelná plocha bydlení drobného rozsahu, která napravuje chybu v původní územně plánovací dokumentaci (vymezení zastavitelných ploch, které vzhledem ke svému rozsahu neumožňují realizaci staveb pro bydlení).

## **7 Postup pořízení**

### **7.1 Podnět**

Zastupitelstvo obce Třebichovice (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 25. 1. 2016 rozhodlo usnesením č. 12/1VZ/2016 z vlastního podnětu o pořízení změn č. 4 územního plánu Třebichovice (dále jen Změny č. 4) v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon) a o následném vypracování územního plánu obsahujícího právní stav po vydání jeho změny (dále jen Právní stav).

### **7.2 Pořizovatel, určený člen zastupitelstva, zpracovatel**

Usnesením 12/1VZ/2016 ze dne 25. 1. 2016 Zastupitelstvo určilo, že pořizovatelem Změn č. 4 bude v souladu s ustanovením § 6 odst. 2, resp. odst. 1 písm. c) Stavebního zákona, úřad obce Třebichovice. Splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 Stavebního zákona úřad zajistí uzavřením příkazní smlouvy s úřední osobou pořizovatele Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D. Svým usnesením 12/1VZ/2016 ze dne 25. 1. 2016 zastupitelstvo dále pověřilo starostku obce uzavřením příkazní smlouvy.

Příkazní smlouva mezi obcí Třebichovice (příkazce) a Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D. (příkazník) ve věci pořízení Změn č. 4 byla uzavřena dne 15. 2. 2016 v Třebichovicích pod číslem smlouvy u příkazníka 1/2016. Příkazník následně předložil Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966). Uzavřením příkazní smlouvy a předložením osvědčení se Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., stal oprávněnou úřední osobou pořizovatele (dále jen Pořizovatel).

Usnesením Zastupitelstva 12/1VZ/2016 ze dne 25. 1. 2016 zastupitelstvo zvolilo určeným členem zastupitelstva podle § 47 Stavebního zákona starostku obce, paní Markétu Jehličkovou (dále jen Určený zastupitel).

Usnesením Zastupitelstva 12/1VZ/2016 ze dne 25. 1. 2016 zastupitelstvo souhlasilo s uzavřením dodatku č. 1 ke smlouvě o dílo č. D1/2016\_1/2014. Tímto dodatkem byla rozšířena smlouva o dílo na zpracování změn č. 2 územního plánu Třebichovice (dále jen Změny č. 2) o zpracování Změn č. 4, neboť vzhledem k mapovým podkladům nebylo po schválení Změn č. 2 možné vypracovat územní plán obsahující právní stav po vydání Změn č. 2 (dále jen Právní stav). Aby mohl být právní stav na základě dodatku v souladu s uzavřenou smlouvou o dílo vypracován, bylo nezbytné uzavřít dodatek, jehož součástí je vypracování změn č. 4 a následně Právního stavu. Zpracovatelem Změn č. 4 se tak stal Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., který je autorizovaným architektem pro obor územní plánování (č. autorizace ČKA 4098).

Zastupitelstvo svým usnesením 12/1VZ/2016 ze dne 25. 1. 2016 pověřilo starostku obce uzavřením dodatku ke smlouvě o dílo. Dodatek ke smlouvě o dílo byl uzavřen dne 15. 2. 2016 v Třebichovicích pod ev. číslem u zhotovitele D1/2016\_1/2014.

### **7.3 Zpráva o uplatňování**

Územní plán Třebichovice nabyt účinnosti dne 7. 5. 2008. Zpráva o uplatňování podle § 55 odst. 1 nebyla v období do roku 2016 zastupitelstvu předložena. S ohledem na tuto

skutečnost Pořizovatel vypracoval zprávu o uplatňování územního plánu Třebichovice v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování), kterou obecní úřad Třebichovice předložil zastupitelstvu. Oznámení o projednání návrhu Zprávy o uplatňování bylo doručeno jednotlivě dotčeným orgánům prostřednictvím datových schránek dne 1. 3. 2016. Do 31. 3. 2016 měly dotčené orgány možnost uplatnit své požadavky. Veřejná vyhláška, kterou se doručuje Zpráva o uplatňování, byla zveřejněna na úřední desce a elektronické úřední desce obce dne 1. 3. 2016. Do 31. 3. 2016 měl každý možnost uplatnit své připomínky.

Ve stanovené lhůtě se vyjádřily následující dotčené orgány:

- Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen KÚSK)
  - odbor životního prostředí (dále jen OŽP)
  - odbor dopravy
  - odbor kultury a památkové péče
  - orgán posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen OPV)
  - orgán ochrany přírody (dále jen OOP)
- Státní veterinární správa
- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Ministerstvo dopravy (dále jen MD)
- Krajská hygienická stanice (dále jen KHS)

Dotčené orgány uplatnili následující požadavky:

- vypracovat vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa v důsledku návrhů Změn č. 4 (KÚSK, OŽP). Požadavek byl do zprávy o uplatňování zapracován.
- nepožaduje se zpracování vyhodnocení vlivů Změn č. 4 na životní prostředí (KÚSK, OPV)
- byl vyloučen významný vliv na soustavu NATURA 2000 (KÚSK, OOP)
- respektovat ochranné pásmo letiště Praha/Ruzyně (MD). Požadavek byl do zprávy o uplatňování zapracován.
- umístit plochu pro kompostárnu v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území (KHS). Požadavek byl do zprávy o uplatňování zapracován.

Ve stanovené lhůtě nikdo neuplatnil své připomínky.

Upravený návrh Zprávy o uplatňování byl předán určenému zastupiteli dne 6. 4. 2016 včetně předkládací zprávy. Zpráva o uplatňování byla předložena včetně předkládací smlouvy zastupitelstvu obce Třebichovice na zasedání dne 25. 4. 2016. Zastupitelstvo obce vzalo na vědomí předkládací zprávu a v souladu s ustanovením § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. schválilo usnesením č. 6/3VZ/2016 Zprávu o uplatňování upravenou podle požadavků dotčených orgánů.

Dne 1. 5. 2016 byla schválená zpráva o uplatňování předána zpracovateli.

## 7.4 Společné jednání

Zpracovatel po konzultacích s určeným zastupitelem ze dne 4. 10 2016 předložil Pořizovateli dne 30. 11. 2016 zpracovaný návrh Změn č. 4.

Dne 30. 11. 2016 byl zveřejněn návrh Změn č. 4 na internetových stránkách obce a byl uložen k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Třebichovice. Téhož dne byla na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou byl návrh Změn č. 4 k 15. 12. 2016 doručen veřejnosti. Veřejnost byla poučena o možnosti doručit do 15. 1. 2016 své připomínky k návrhu Změn č. 4.

Dne 30. 11. 2016 bylo dotčeným orgánům doručeno oznámení o společném jednání o návrhu Změn č. 4. Oznámení stanovilo termín společného jednání na 15. 11. 2016, což byla zjevná chyba. Proto Pořizovatel zaslal dotčeným orgánům opravené oznámení s průvodním dopisem, v němž stanovil termín společného jednání na 15. 12. 2016 od 15:00 a poučil orgány o možnosti uplatnit stanoviska do 15. 1. 2016.

Do stanoveného data bylo doručeno 9 stanovisek a 3 připomínky. Jedno stanovisko bylo nesouhlasné. Po předchozích konzultacích požádal pořizovatel dne 3. 2. 2017 o změnu stanovisko. Souhlasné stanovisko bylo doručeno dne 20. 2. 2017.

## **7.5 Stanovisko Krajského úřadu**

Na základě výsledků společného jednání zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva Vyhodnocení výsledků společného jednání, obsahující pokyny pro úpravu návrhu Změn č. 4. Toto vyhodnocení spolu s návrhem Změn č. 4, stanovisky dotčených orgánů a připomínek zaslal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje dne 24. 2. 2017. Souhlasné stanovisko bylo doručeno dne 21. 3. 2017. Součástí stanoviska byl metodický pokyn doporučující zpracovat jeden z požadavků Ministerstva životního prostředí ČR. Na základě tohoto doporučení bylo Vyhodnocení výsledků společného jednání, obsahující pokyny pro úpravu, upraveno. Upravené Vyhodnocení bylo předáno zpracovateli dne 28. 3. 2017.

## **7.6 Veřejné projednání**

Zpracovatel předal dne 6. 4. 2017 upravený návrh dokumentace Změn č. 4 pořizovateli. Téhož dne pořizovatel zveřejnil návrh Změn č. 4 na internetových stránkách obce a uložil jej k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Třebichovice. Současně byla na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška o konání veřejného projednání. Veřejné projednání bylo stanoveno na 10. 5. 2017 od 17:00 na obecním úřadě. Vyhláška byla veřejnosti doručena dnem 21. 4. 2017. Veřejnost byla poučena o možnosti uplatnit písemně své připomínky a námítky do 7 dnů od konání veřejného projednání.

Dne 6. 4. 2017 bylo dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím jednotlivě doručeno oznámení o společném konání veřejného projednání návrhu Změn č. 4. Součástí oznámení bylo poučení o možnosti uplatnit do 17. 5. 2017 stanoviska k těm částem návrhu Změn č. 4, které se od společného jednání změnily.

Na základě výsledků společného jednání byl návrh dokumentace Změn č. 4 upraven a zaslán jednotlivým dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska k těm částem dokumentace, které byly upraveny na základě výsledků veřejného projednání. Do stanoveného data nebyla doručena žádná stanoviska.

## 8 Námitky a připomínky

### 8.1 Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

#### 8.1.1 Uplatněné, věcně shodné námitky

Pořizovatel se uplatněnými věcně shodnými námitkami zabýval jednotlivě. Návrh rozhodnutí o každé z nich je však věcně shodné, a tak bylo uvedeno souhrnně pro všechny věcně shodné námitky v kapitole 8.1.2.

#### 1. Ivanka Kocanová, Mladá Boleslav; Ivana Šrailová, Třebichovice 74 (26. 4. 2017)

##### Znění námítky:

My, níže podepsaní Ivanka Kocanová, bytem U Stadionu 977, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav, a Ivana Šrailová, bytem Třebichovice 74, jako vlastníci Pozemku 150/1 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 95) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### 2. Karel a Ilona Fejfarovi, Třebichovice (26. 4. 2017)

##### Znění námítky:

My, níže podepsaní Karel Fejfar a Ilona Fejfarová, oba bytem Třebichovice 128, jako vlastníci pozemku 151/2 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 494) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### 3. Lukáš a Ing. Martina Holečkovi, Třebichovice (26. 4. 2017)

##### Znění námítky:

My, níže podepsaní Lukáš Holeček a Ing. Martina Holečková bytem Třebichovice 174, jako vlastníci pozemku 151/4 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 193) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### **4. Petr a Radka Šénovi, Třebichovice (26. 4 2017)**

##### Znění námitky:

My, níže podepsaní Petr Šén a Radka Šénová, oba bytem Třebichovice 163, jako vlastníci pozemku 165/3 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 135) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### **5. Soňa Povondrová, Třebichovice (27. 4. 2017)**

##### Znění námitky:

Já, níže podepsaná Soňa Povondrová, bytem Třebichovice 78, jako vlastníci pozemku 102 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 132) uplatňuji následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### **6. Zbyněk Novák, Třebichovice (27. 4. 2017)**

##### Znění námitky:

Já, níže podepsaný Zbyněk Novák, bytem Třebichovice 110, jako vlastníci pozemku 164/2 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 242) uplatňuji následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.

- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

## **7. Soňa Povondrová, Třebichovice (27. 4. 2017)**

### Znění námítky:

Já, níže podepsaná Soňa Povondrová, bytem Třebichovice 78, jako vlastník pozemku 156/2 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 132) uplatňuji následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

## **8. Dana a Jaroslav Janků, Třebichovice; Zdeňka Humlová Třebichovice (27. 4. 2017)**

### Znění námítky:

My, níže podepsaní Dana Janků a Jaroslav Janků bytem Třebichovice 130 a Zdeňka Humlová, bytem Třebichovice 13, jako vlastníci pozemku 151/1 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 75) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

## **9. Jaroslav a Petra Břendovi, Kladno (2. 5. 2017)**

### Znění námítky:

My, níže podepsaní Jaroslav Břenda a Petra Břendová, oba bytem Čs. Armády 3192,272 01 Kladno, jako vlastníci pozemku 164/3 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 191) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požadují, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požadují odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.



Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### **10. Ing. Veronika Fossati Garčarová, Praha (2. 5. 2017)**

##### Znění námítky:

Já, níže podepsaná Ing. Veronika Fossati Garčarová, bytem Žatecká 41/4, Staré město, Praha 1, jako vlastník pozemku 151/3 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 41) uplatňuji následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požaduji, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požaduji odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### **11. Milan Kuba, Bujanov; Zdeněk a Lenka Mračkovi, Třebichovice (9. 5. 2017)**

##### Znění námítky:

My, níže podepsaní Milan Kuba, bytem Bujanov 10, 382 41 Bujanov, a Zdeněk Mračko a Lenka Mračková, oba bytem Třebichovice 85, jako vlastníci pozemku 117 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 396) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požaduji, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požaduji odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

#### **12. Milan Kuba, Bujanov; Zdeněk a Lenka Mračkovi, Třebichovice (9. 5. 2017)**

##### Znění námítky:

My, níže podepsaní Milan Kuba, bytem Bujanov 10, 382 41 Bujanov, a Zdeněk Mračko a Lenka Mračková, oba bytem Třebichovice 85, jako vlastníci pozemku 156/1 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 396) uplatňujeme následující námitku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zeleň soukromou a vyhrazenou. Požaduji, aby tato parcela byla zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských.
- z podmínek využití plochy BV požaduji odstranit podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Území dotčené námitkou odpovídá části parcely dotčené změnami č. 4.

### 8.1.2 Souhrnný návrh rozhodnutí o věcně shodných námitkách 1. – 12.

- Prvnímu bodu námitky, resp. věcně shodných námitek, se vyhovuje.

#### Odůvodnění rozhodnutí

Pozemky, jichž se uplatněné námitky týkají, jsou předmětem Změn č. 4. Územní plán na dané ploše vymezil návrh zahrady. V rámci Změn č. 4 byl tento návrh převeden do stavu.

Namítající v odůvodnění své námitky uvádějí, že celá parcela dotčená Změnami č. 4 je součástí zastavěného stavebního pozemku a slouží jako zázemí rodinného domu. Nejedná se tedy o samostatnou plochu zahrady. Dále shodně poukazují na skutečnost, že ve zbytku sídla jsou tyto plochy zpravidla zahrnuty do ploch bydlení nebo smíšených obytných. Vymezení zahrady na této části pozemku tak považují za neodůvodněný zásah do vlastnických práv.

Plochy, které jsou předmětem námitek, leží v zastavěném území obce. Jedná se o součást plochy, která tvoří zázemí rodinného domu. O samostatné plochy zahrad se nejedná. I vzhledem k absenci přístupu tyto plochy nemohou fungovat samostatně. Vymezením ploch zeleně soukromé a vyhrazené na této části pozemku se vlastníkům zabraňuje v umístění staveb, což ovšem není řádně zdůvodněno. Neexistuje objektivní limit využití území, který by takovéto omezení podporoval. Záplavové území drobného vodního toku, který protéká v blízkosti parcely, není vymezeno. Parcely s vodním tokem ani přímo nesousedí. Příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny nebyla vymezena ani údolní niva, která by bránila případnému zastavění parcely.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že vymezení ploch zeleně soukromé a vyhrazené na částech zastavěných stavebních pozemků namítajících je v tomto případě diskriminační.

- Druhému bodu námitky, resp. věcně shodných námitek, se vyhovuje.

Druhá část námitky směřuje k omezení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu. Ta byla stanovena Územním plánem v rámci formulace hlavního využití na 800 m<sup>2</sup>, což je z hlediska praktického využití ve stávající zástavbě obtížně realizovatelná podmínka. Při její aplikaci může docházet k situacím, že při zbourání starého domu ve stávající zástavbě nebude možné umístění domu nového. Tím by postupně mohlo dojít k rozvolnění zástavby, což by bylo nezbytně kompenzováno nadměrným rozrůstáním sídla do okolní krajiny. Tento jev je nežádoucí, a to například s ohledem na nutnost ochrany zemědělského půdního fondu. Proto je námitka relevantní.

V zastavitelných plochách je stanovení minimální velikosti parcely odůvodnitelné. Jedná se o prevenci příliš zahuštěné zástavby při parcelaci nové plochy. Po zastavění a následné změně Územního plánu se z dané plochy však stává plocha v zastavěném území a daná podmínka se na ní přestává vztahovat. Nicméně základní urbanistická struktura území je dána již první parcelací a následné zmenšování parcel je nepravděpodobné nebo výjimečné. Proto je aplikace podmínky pouze na zastavitelné plochy relevantní.

V rámci podmínek přípustného využití Územní plán (ve znění svých změn) toto omezení vztahuje pouze na nově vznikající parcely. V rámci hlavního využití však toto omezení není, což je evidentní rozpor, který by měly Změny č. 4 odstranit.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu je racionální pouze na zastavitelných plochách.

## **8.2 Vypořádání uplatněných připomínek**

### **8.2.1 Společné jednání**

V rámci společného jednání byly uplatněny tři připomínky:

#### **Ministerstvo životního prostředí**

Ministerstvo životního prostředí ve svém vyjádření ke změnám č. 4 územního plánu Třebichovice konstatovalo limity využití území, dotýkající se řešeného území a jejich zakreslení v rámci dokumentace a sdělilo následující:

- "V případě záměru realizovat stavby na poddolovaném území je nutný odborný báňský posudek návrh postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (v případě sesuvů je nutný inženýrskogeologický průzkum)."

Dále dotčený orgán upozorňuje na nutnost výše uvedené skutečnosti v textu uvést.

#### Vyhodnocení připomínky

Dotčený orgán své vyjádření formuloval jako sdělení. Toto sdělení nelze vyhodnotit jako stanovisko k návrhu řešení, neboť neobsahuje souhlas, podmíněný souhlas ani nesouhlas s navrhovaným řešením.

Skutečnosti, sdělené dotčeným orgánem, vyplývají z obecně závazných právních předpisů, a proto nemohou být součástí opatření obecné povahy, které je konkrétně-abstraktním správním aktem s konkrétně určeným předmětem a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Požadované údaje mohou být informativně uvedeny jedině v rámci odůvodnění opatření obecné povahy.

Na základě metodického pokynu Krajského úřadu Středočeského kraje jako nadřízeného orgánu územního plánování bude do textu Změny č. 4 uvedena informace o možnosti realizovat stavby v chráněném ložiskovém území pouze na základě kladného stanoviska krajského úřadu.

Informace o nutnosti postupu podle ČSN730039 na poddolovaném území bude uvedena v odůvodnění Změn č. 4.

#### **Městský úřad ve Slaném, stavební úřad**

Městský úřad ve Slaném uplatnil připomínku v následujícím znění:

„Ve Vámi uvedeném Návrhu změny č. 4 není zohledněno řešení napojení odvádění odpadních vod ze sousední obce Hrdlív na ČOV obce Třebichovice. Toto řešení je uvedeno v územně plánovací dokumentaci obce Hrdlív (ÚP Hrdlív, účinný od 15. 5. 2008). Konkrétní způsob napojení spočívá ve vybudování hlavního kanalizačního sběrače podél silnice II/118 mimo těleso této silnice. (Viz přílohy z ÚP Hrdlív.)

Prosíme o doplnění tohoto řešení do textové i grafické části Změny č. 4 ÚP Třebichovice, aby obě dokumentace byly v souladu a nebylo ohroženo odvedení odpadních vod ze sousední obce.“

### Vyhodnocení připomínky

Připomínka byla vyhodnocena jako důvodná. V územním plánu Třebichovice byla trasa kanalizačního vedení, propojující odkanalizování Hrdlív s čistírnou odpadních vod Třebichovice, vyznačeno ve výkrese č. 3 – Technická infrastruktura. Vzhledem k obsahu tohoto výkresu, který v převážné části neodpovídá struktuře opatření obecné povahy, Změny č. 4 tento výkres ruší včetně návrhů v něm obsažených, neboť část návrhů již byla realizována, část návrhů je mimo měřítko územního plánu, část je bezpředmětná. V případě výtlačného řadu kanalizace z obce Hrdlív je však zrušení návrhu nevhodné. Výtlačný řad tak zůstal uvedenou pouze ve výkrese veřejně prospěšných staveb, který Změny č. 4 nemění.

Kanalizační řad bude uveden v Koordinačním výkrese Změn č. 4 a v Hlavním výkrese územního plánu Třebichovice zahrnujícího právní stav po vydání Změn č. 4.

### **Mgr. Martin Antušák, Praha 13**

Mgr. Martin Antušák, bytem k zahrádkám 1028/51, 155 00 Praha 13, uplatnil připomínku, v níž žádá o označení své parcely č. 1164 v územním plánu Třebichovice coby zahrady, nikoliv rozptýlené zeleně. Tuto připomínku odůvodňuje „de facto“ stavem trvajícím přes 20 let. Dále, rovněž s poukazem na „de facto“ stav, poukazuje na podmínky využití ploch NSop, kde je jako nepřipustné uvedené ukládání technických sítí. Ty však v daném území jsou uloženy.

### Vyhodnocení

Parcela č. 1028/51 (k. ú. Třebichovice) bude Změnami č. 4 uvedena jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Takové označení odpovídá faktickému stavu a současně z hlediska uspořádání území a vzájemných vazeb v něm nepředstavuje zdroj střetů. Současně takové označení odpovídá i „de iure“ stavu, kdy je parcela v katastru nemovitostí vedena jako zahrada (druh pozemku).

Na plochách NSop bude připuštěno ukládání sítí. V nezastavěném území je dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v nezastavěném území připuštěno umístování technické infrastruktury. Vyloučení ukládání technických sítí na plochách NSop není v odvodnění územního plánu Třebichovice zdůvodněno. Důvody takového vyloučení nejsou zjevné. Tyto plochy jsou v krajině hojně zastoupeny a při dodržování tohoto ustanovení územního plánu Třebichovice by bylo znemožněno zvyšování civilizačních hodnot území, které je jedním z cílů územního plánování.

## **8.2.2 Veřejné projednání**

### **Jiří Jakeš, Třebichovice; Pavlína Matějovská, Slaný (26. 4. 2017)**

#### Znění připomínky:

"My, níže podepsaní Jiří Jakeš, bytem Třebichovice 183 a Pavlína Matějovská, bytem plynárenská 1503, 274 01 Slaný, jako vlastníci pozemku 165/4 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 386), uplatňujeme následující připomínku k předloženému řešení:

- o žádáme o přeřazení části parcely č. 165/4 zahrnuté územním plánem do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) nově do plochy bydlení v rodinných domech - venkovských (BV)."

Součástí připomínky je i odůvodnění.

Vyhodnocení:

Připomínající uvádí v odůvodnění své připomínky důvody, které ho vedly k předložení připomínky. Poukazuje zejména na skutečnost, že dle schválené zprávy o uplatňování, na jejímž základě je Změna č. 4 požizována, mají být plochy vymezovány převážně nad celými parcelami, pouze v odůvodněných případech mohou být parcely děleny mezi různé plochy. Nadto poukazuje na skutečnost, že ve zbytku sídla jsou zahrady součástí ploch bydlení. Tato odchylka od zavedeného systému nebyla v Územním plánu řádně odůvodněna, a proto nelze přezkoumat relevantnost daného řešení. Z hlediska celkového uspořádání území se vymezení zahrad jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití nejeví jako nezbytné. S přihlédnutím k podmínkám prostorového uspořádání ploch BV, kde je omezena minimální velikost plochy nutné k umístění rodinného domu, je takové rozdělení nežádoucí, neboť plocha části parcely zahrnuté do BV nedosahuje u jednotlivých parcel dostatečné plochy pro umístění rodinného domu. Tím by mohlo dojít k zamezení využití plochy pro účel, pro nějž jí Územním plán vymezil.

V podobném smyslu podali námitku vlastníci sousedních parcel, na nichž Změny č. 4 mění funkční využití.

Z výše uvedených důvodů byla uplatněná připomínka akceptována.

**Dana a Jaroslav Janků, Třebichovice; Zdeňka Humlová, Třebichovice (27. 4. 2017)**

Znění připomínky:

"My, níže podepsaní Dana Janků, bytem Třebichovice 130, Jaroslav Janků, bytem Třebichovice 130 a Zdeňka Humlová, bytem Třebichovice 13, jako vlastníci pozemku 151/5 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 75) uplatňujeme následující připomínku k předloženému řešení:

- o žádáme o přeřazení části parcely č. 16514 zahrnuté územním plánem do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) nově do plochy bydlení v rodinných domech - venkovských (BV)."

Součástí připomínky je i odůvodnění.

Vyhodnocení:

Připomínající uvádí v odůvodnění své připomínky důvody, které ho vedli k předložení připomínky. Poukazuje zejména na skutečnost, že dle schválené zprávy o uplatňování, na jejímž základě je Změna č. 4 požizována, mají být plochy vymezovány převážně nad celými parcelami, pouze v odůvodněných případech mohou být parcely děleny mezi různé plochy. Nadto poukazuje na skutečnost, že ve zbytku sídla jsou zahrady součástí ploch bydlení. Tato odchylka od zavedeného systému nebyla v Územním plánu řádně odůvodněna, a proto nelze přezkoumat relevantnost daného řešení. Z hlediska celkového uspořádání území se vymezení zahrad jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití nejeví jako nezbytné. S přihlédnutím k podmínkám prostorového uspořádání ploch BV, kde je omezena minimální velikost plochy nutné k umístění rodinného domu, je takové rozdělení nežádoucí, neboť plocha části parcely zahrnuté do BV nedosahuje u jednotlivých parcel dostatečné

plochy pro umístění rodinného domu. Tím by mohlo dojít k zamezení využití plochy pro účel, pro nějž jí Územním plán vymezil.

V podobném smyslu podali námitku vlastníci sousedních parcel, na nichž Změny č. 4 mění funkční využití.

#### **Jiří Jakeš, Třebichovice; Pavlína Matějovská, Plynárenská (15. 5. 2017)**

##### Znění připomínky:

"My, níže podepsaní Jiří Jakeš, bytem Třebichovice 183, a Pavlína Matějovská, bytem Plynárenská 1503, 274 01 Slaný, jako vlastníci pozemku 165/1 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 386) uplatňujeme následující připomínku k předloženému řešení:

- změny č. 4 neopravily chybu, kterou obsahoval územní plán Třebichovice při určení stávajícího využití parcely 165/1 (k. ú. Třebichovice). Žádáme o nápravu této chyby a zařazení parcely do ploch BV."

Součástí připomínky je i odůvodnění.

##### Vyhodnocení:

Připomínající poukazuje na chybu, která byla obsažena v Územním plánu. Ta měla být napadena v rámci veřejného projednání územního plánu Třebichovice. Vzhledem k použití neaktuálního mapového podkladu však nebylo zcela zjevné, po které parcele je vedena domnělá cesta. To vyplynulo zcela zjevně až z přesazení Územního plánu na aktuální katastrální mapu. Současně lze konstatovat, že parcela nebyla vymezena za účelem vedení pozemní komunikace, nýbrž pro odvod vody do vodoteče. Komunikace zde v minulosti vedena, a to ani v době zpracování Územního plánu. Protože je v Územním plánu cesta vedena jako stav, jedná se o zjevnou chybu. Pokud by bylo koncepčním záměrem Územního plánu zřízení této neexistující cesty, pak by ji vymezil jako návrh.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zjevnou chybu územně plánovací dokumentace, byla připomínka akceptována a parcela se zahrnuje do plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV).

#### **Karel a Ilona Fejfarovi, Třebichovice (26. 4. 2017)**

##### Znění připomínky:

"My, níže podepsaní Karel Fejfar a Ilona Fejfarová, oba bytem Třebichovice 128, jako vlastníci pozemku 158/1 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 513) uplatňujeme následující připomínku k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zemědělská plocha. Požadujeme, aby tato parcela byla zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené."

Součástí připomínky je i odůvodnění.

### Vyhodnocení:

Připomínající poukazuje na chybu, která byla obsažena v Územním plánu. Ta by měla být napadena v rámci veřejného projednání územního plánu Třebichovice. Protože je v Územním plánu parcela vedena jako stav, jedná se o zjevnou chybu. V době zpracování Územního plánu byla parcela již prokazatelně užívána jako zahrada a byla součástí zastavěného pozemku stavební parcely 175 (k. ú. Třebichovice). Pokud by bylo koncepčním záměrem Územního plánu zařazení parcely do ploch zemědělských, pak by ji vymezil jako návrh.

Vzhledem k tomu, že se z hlediska celkového uspořádání obce a fungování sídla jedná o nepodstatnou změnu a s ohledem na skutečnost, že jde o zjevnou chybu územního plánu Třebichovice, byla připomínka akceptována a parcela se zahrnuje do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).

### **Karel a Ilona Fejfarovi, Třebichovice (26. 4. 2017)**

#### Znění připomínky:

"My, níže podepsaní Karel Fejfar a Ilona Fejfarová, oba bytem Třebichovice 128, jako vlastníci pozemku 835/53 na katastrálním území Třebichovice (list vlastnictví č. 513) uplatňujeme následující připomínka k předloženému řešení:

- změny č. 4 na výše uvedené parcele stanovují jako stávající využití zemědělská plocha. Požadujeme, aby tato parcela byla zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené."

Součástí připomínky je i odůvodnění.

#### Vyhodnocení:

Připomínající poukazuje na chybu, která byla obsažena v Územním plánu. Ta by měla být napadena v rámci veřejného projednání územního plánu Třebichovice.

Protože je v územním plánu Třebichovice parcela vedena jako stav, jedná se o zjevnou chybu. V době zpracování Územního plánu byla parcela již prokazatelně užívána jako zahrada a byla součástí zastavěného pozemku stavební parcely 175 (k. ú. Třebichovice). Pokud by bylo koncepčním záměrem Územního plánu zařazení parcely do ploch zemědělských, pak by ji vymezil jako návrh.

Vzhledem k tomu, že se z hlediska celkového uspořádání obce a fungování sídla jedná o nepodstatnou změnu a s ohledem na skutečnost, že jde o zjevnou chybu územního plánu Třebichovice, byla připomínka akceptována a parcela se zahrnuje do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).

## **9 Poučení**

Proti změnám č. 4 územního plánu Třebichovice, které se vydávají opatřením obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.