



TŘEBICHOVICE

ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

(K. Ú. TŘEBICHOVICE, SAKY)

ODŮVODNĚNÍ

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

TŘEBICHOVICE

ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

(K. Ú. TŘEBICHOVICE, SAKY)

ODŮVODNĚNÍ

Obsah

1	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	1
2.1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	1
2.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	2
2.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	2
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.....	3
2.5	Požadavek na zpracování variant řešení	3
2.6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	3
2.7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj4	
2.8	Další požadavky na obsah Změn č. 2	4
3	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	5
3.1	Vymezení zastavěného území	5
3.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
3.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
3.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	7
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.....	9
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 umísťování 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	11
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.....	11
3.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	12
3.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona	12
3.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření	13
3.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.....	13
3.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	13

4	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	13
5	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	13
5.1	Základní údaje	13
5.2	Souhrnné vyhodnocení.....	15
5.3	Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek.....	16
5.4	Souhrnné přehledné tabulky odnětí ZPF.....	18
5.5	Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu	20
5.6	Údaje o chráněných ložiskových územích nacházejících se na území obce.....	21
5.7	Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa.....	21
6	Výsledek přezkoumání návrhu Změn č. 2 pořizovatelem podle § 53, odst. 4 Stavebního zákona.....	21
6.1	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změn č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	21
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	29
6.3	Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	30
6.4	Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	31
6.5	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	36
6.6	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	36
6.7	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	36

Seznam zkratek

ČOV – čistírna odpadních vod

KPÚ – komplexní pozemkové úpravy

PÚR – politika územního rozvoje ČR

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

ÚSES – územní systém ekologické stability

Územní plán – územní plán Třebichovice

VVN – velmi vysoké napětí

Zadání – zadání změn č. 2 územního plánu Třebichovice

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

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje

1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změny č. 2 územního plánu Třebichovice (dále jen Změny č. 2) se nedotýkají širších vazeb obce. V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Změny č. 2 zapracovávají do územně plánovací dokumentace obce koridor vedení velmi vysokého napětí (VVN) 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje, označovaný jako koridor E10, resp. jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E01. Vedení tohoto koridoru Změny č. 2 upřesňují v podrobnosti územního plánu v nezbytném rozsahu tak, aby předešly střetům v území. Vazby na sousední území nejsou ohroženy.

Zajištěna byla z hlediska širších vztahů i návaznost jednotlivých prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) na prvky vymezené v sousedních obcích. ÚSES byl převzat ze zpracovaných komplexních pozemkových úprav (dále jen KPÚ) a v případě potřeby upraven tak, aby byla návaznost zajištěna.

2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Dokumentace Změn č. 2 byla zpracována na základě požadavků zadání změn č. 2 územního plánu Třebichovice (dále jen Zadání), schváleného usnesením zastupitelstva č. 13/8VZ/2013 ze dne 9. 12. 2013.

2.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

2.1.1 Požadavky na základní urbanistickou koncepci

Změny č. 2 akceptovaly požadavky na urbanistickou koncepci formulované v Zadání. V souladu s požadavky byly zachovány typy ploch s rozdílným způsobem využití podle platného územního plánu Třebichovice (dále jen Územní plán) a jeho změn. Podrobnější členění nebylo v rámci Změn č. 2 stanoveno, neboť tato potřeba z řešení nevyplývala.

Hranice zastavěného území byla aktualizována k 30. květnu 2014 na základě údajů z aktuálních katastrálních map a terénního šetření. V rámci aktualizace byly do zastavěného území zahrnuty plochy, které byly od doby zpracování Územního plánu zastavěny. V rámci aktualizace zastavěného území došlo současně k nápravě nedostatků ve vymezení zastavěného území Územním plánem. Ten v několika případech v rozporu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon), nezahrnul do zastavěného území části intravilánu. V jednom případě nebyla v rozporu s tímto paragrafem zahrnuta do zastavěného území stavební proluka. Změny č. 2 tyto plochy zahrnuly do aktualizovaného zastavěného území a přidělily jim odpovídající způsoby využití.

V souladu se Zadáním byla do koordinačního výkresu zanesena aktuální hranice záplavového území Q_{100} a jeho aktivní zóna.

Změnami č. 2 nedochází k narušení rovnováhy mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou. Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení se omezuje na 0,63 ha. Současně dochází k vyřazení 0,65 ha nevyužitelných návrhových ploch pro bydlení vymezených v Územním plánu. Celková míra záboru pro návrhové plochy bydlení se tak mírně snižuje. Přitom jsou zvyšovány urbanistické hodnoty území. Vymezením návrhových

ploch pro bydlení s ohledem na historické hodnoty sídel dochází k zacelení půdorysu obou sídel obce. Nově vymezené návrhové plochy pro bydlení jsou situovány při stávajících místních a obslužných komunikacích.

Využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro podnikání Změny č. 2 žádným způsobem neomezují.

V souladu s požadavky Zadání je vymezení nových zastavitelných ploch náležitě vyhodnoceno, a to v rámci kapitol 6.7 a 6.8 tohoto odůvodnění. Změnami č. 2 byly detailně prověřeny jednotlivé požadavky na změnu využití území. Většinou uvedených požadavků bylo možno vyhovět. Některé požadavky nebyly zahrnuty do návrhu na změnu využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť po aktualizaci zastavěného území a stavových ploch se požadavek na změnu využití stal bezpředmětným.

2.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se Změnami č. 2 se mění v rozsahu požadavků ZÚR. Doplněno bylo vymezení koridoru vedení 400 kV jako veřejně prospěšné stavby E01 v souladu s požadavky zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR). Prověřena byla dále možnost zřízení cyklostezek a cyklotras v souladu s návrhem generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Návrhy, prezentované v tomto generelu, byly přijaty a zapracovány do územně plánovací dokumentace obce.

2.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se v souladu s požadavky Zadání nemění. Prvky ÚSES, které vymezil Územní plán, byly nahrazeny plánem ÚSES zpracovaným v rámci komplexních pozemkových úprav, které jsou prvky vymezenými v Územním plánu pouze doplňovány v plochách mimo obvod KPÚ. Číslování bylo převzato z KPÚ. ÚSES byl oproti KPÚ upraven tak, aby byl v souladu se ZÚR. Upřesněno tak bylo vymezení regionálního biocentra 1470 Vinařická hora. Toto biocentrum dle ZÚR na území obce nezasahuje. Byla prověřena a zajištěna návaznost prvků ÚSES na ÚSES vymezený v územně plánovací dokumentaci okolních obcí.

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

Zadání nekladlo na Změny č. 2 požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. V rámci zpracování Změn č. 2 byla vyhodnocena územní rezerva pro zřízení mateřské školky na ploše obecního úřadu. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy a zcela nekonfliktní povaze záměru ve vztahu ke stávající funkci, tedy mateřské školky a obecního úřadu, byla územní rezerva zrušena. V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití pak bylo umožněno umístění mateřské školky a dalších prvků občanské vybavenosti na stávající ploše obecního úřadu.

2.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit převlastnění nebo předkupní právo

Změny č. 2 prověřily vymezení veřejně prospěšných staveb v Územním plánu. Vzhledem ke změně právních předpisů, nesouladu návrhových ploch a vymezených veřejně

prospěšných staveb a opatření v Územním plánu, realizaci některých staveb a opatření, i vzhledem k požadavkům a možnostem obce a s ohledem na udržitelný rozvoj ruší Změny č. 2 veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v platné územně plánovací dokumentaci a vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnit práva k pozemkům nově, a to na základě návrhů z platné územně plánovací dokumentace i návrhů Změn č. 2. U prvků převzatých z Územního plánu bylo zachováno původní označení. Veřejně prospěšné stavby a opatření s možností uplatnit předkupní právo se nevymezují.

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

Změny č. 2 nevymezují plochy ani koridory, ve kterých by bylo nezbytné pořídit regulační plán, územní studii nebo uzavřít dohodu o parcelaci. Tato potřeba z řešení nevyplývá, a to vzhledem k charakteru navržených změn. Ty jsou maloplošné a nekonfliktní.

2.5 Požadavek na zpracování variant řešení

Změny č. 2 byly vypracovány v jediné, předkládané variantě. Toto je plně v souladu s požadavky Zadání.

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

Změny č. 2 byly zpracovány v rozsahu měněných částí podle požadavků přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Změny č. 2 jsou tak členěny do kapitol označených písmeny A – M. V textu je vždy uvedeno, které kapitoly Územního plánu odpovídají jednotlivým kapitolám zmíněné vyhlášky. Textová část je zpracována, v souladu s požadavky zadání, formou doplňků platné územně plánovací dokumentace obce.

Grafická část Územního plánu je zpracována v měřítku 1 : 5 000 nad aktuální katastrální mapou. Obsahuje pouze měněné části platné územně plánovací dokumentace obce. Zpracován byl výkres základního členění, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Hlavní výkres nebyl rozdělen na výkresy jednotlivých koncepcí, neboť to rozsah a charakter Změn č. 2 nevyžadoval.

Odůvodnění Změn č. 2 bylo rovněž členěno do kapitol podle požadavků přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsahuje i odůvodnění Změn č. 2 pořizovatelem podle § 53 Stavebního zákona. Grafická příloha obsahuje koordinační výkres na podkladu původního koordinačního výkresu Územního plánu a výkres záboru půdního fondu. Výkres širších vztahů nebyl zpracován, neboť měněné části Územního plánu nemají vliv na širší vztahy v území.

2.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

Vyhodnocení předpokládaných vlivů Zadání nepožadovalo. Dotčený orgán vyloučil významný vliv koncepce Změn č. 2 na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

2.8 Další požadavky na obsah Změn č. 2

V souladu s požadavky Zadání byly v rámci Změn č. 2 zpracovány i některé další skutečnosti. Byly zohledněny požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR), včetně stanovených priorit a vedení koridoru E10. Akceptován byl i požadavek na zpracování skutečností, vyplývajících ze ZÚR, a to včetně zpracování koridoru E01 pro veřejně prospěšnou stavbu. Vyhodnocení koordinace Změn č. 2 s PÚR a ZÚR je detailně zpracováno v samostatných kapitolách tohoto odůvodnění.

Při zpracování Změn č. 2 byly v souladu se Zadáním vyhodnoceny i požadavky na územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů. Nepotvrdil se střet záplavového území s návrhovými plochami pro bydlení v sídle Saky. Návaznost prvků ÚSES byla řešením Změn č. 2 zajištěna. Nové funkce pro plochy po bývalém zemědělském areálu byly stanoveny v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změny č. 2 stanovené využití nemění. Zajištěno bylo vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby E01 – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje – varianta A. Změny č. 2 žádným způsobem neovlivňují obytný dům zemědělské usedlosti čp. 7 v místní části Saky, který byl definován jako architektonická hodnota.

Změny č. 2 plní i další požadavky vyplývající např. z projednání návrhu Zadání s dotčenými orgány a veřejností. Při vymezení nových návrhových ploch nebylo nutné řešit konflikty se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami. Ke všem rozvojovým plochám určeným k zastavění byl v rámci Změn č. 2 zajištěn přístup, který umožní splnění požadavků na přístup požární a jiné techniky. Vzhledem k rozsahu změn nebudou mít Změny č. 2 vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany. Jeden z návrhů Změn č. 2 na obytné plochy leží na poddolovaném území. Jedná se o plochu připouštějící umístění jednoho objektu pro bydlení. Poddolované území je zakresleno v platné územně plánovací dokumentaci obce. V záplavových územích Změny č. 2 zastavitelné plochy nevymezují. Součástí odůvodnění Změn č. 2 je vyhodnocení návrhu z hlediska předpokládaných záborů půdního fondu. Nově navrhované plochy nejsou navrhovány do blízkosti ploch, jejichž sousedství s obytnou zástavbou by mohlo působit střety v území. Respektováno je v souladu s požadavky Zadání i ochranné pásmo letiště. Vzhledem k lokalizaci a charakteru navrhované zástavby nemůže dojít k jeho omezení. Návrhové plochy nejsou umisťovány ani do ochranného pásma železnice.

V souladu s požadavky Zadání doplnily Změny č. 2 do řešení plochy, které v rozporu s platnou legislativou nebyly zahrnuty do řešení předchozí územně plánovací dokumentace obce. Jedná se o plochy ve správním obvodu obce Třebichovice, které platná územně plánovací dokumentace neřeší. Těmto plochám byla přidělena plocha s rozdílným způsobem využití odpovídající současnému využití pozemku.

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

3.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno na podkladu Územního plánu. Přidány byly nově zastavěné plochy a plochy, pro jejichž zastavění je vydáno platné územní rozhodnutí nebo mají charakter stavební proluky.

V rámci aktualizace zastavěného území, vymezeného Územním plánem, vyšlo najevo, že vymezení neodpovídá v plném rozsahu požadavkům § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Stavební zákon). Při jeho vymezení nedošlo k zahrnutí některých ploch v intravilánu, které v souladu s ustanovením § 58 zahrnuty být měly. Změnami č. 2 byl tento nedostatek odstraněn. Na plochách, zahrnutých nově do zastavěného území, byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich využitím a využitím okolních ploch.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnoty nebyla měněna. Požadavek na zachování této koncepce vyplynul ze Zadání. V rámci Změn č. 2 došlo pouze k terminologickému upřesnění, kdy byl nahrazen termín *regulativ využití*, který nemá legislativní oporu, termínem *podmínky pro využití ploch*.

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

Urbanistická koncepce Územního plánu zůstává zachována. V rámci této koncepce došlo k aktualizaci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména při úpravě vymezení zastavěného území nebo při zahrnutí návrhových ploch do stavu po realizaci záměru.

V rámci Změn č. 2 dále došlo k opravě chyby, která se vyskytla v Územním plánu. Při stanovení demografické prognózy vycházel zpracovatel z informace, že v obci žilo k roku 2004 147 obyvatel. Tento údaj je však prokazatelně mylný s odkazem na oficiální statistiky Českého statistického úřadu. K roku 2004 žilo v obci podle oficiálních údajů 533 obyvatel. Následně bylo nutno pozměnit i cílový stav obyvatel, který je tvořen jako součet stavu k danému datu a žádoucím nárůstu počtu obyvatel. Udávané číslo 487 bylo překročeno již k datu zpracování. Územní plán přitom vycházel z předpokladu progresivního vývoje počtu obyvatel. Nárůst byl vyčíslen na 340 obyvatel. Cílový stav počtu obyvatel je tak 873. Jak je prokázáno ve vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (kapitola 6.8 tohoto Odůvodnění), Územní plán nevymezuje dostatečné plochy pro dosažení tohoto čísla.

V rámci Změn č. 2 byla pro přehlednost doplněna tabulka s rozvojovými plochami pro výstavbu, stanovenými v Územním plánu, a plochami stanovenými Změnami č. 2.

Změny č. 2 ruší vymezení zbylé, dosud nevyužité části plochy č. 26 Územního plánu. Tato plocha má tvar nevhodný pro umístění bytové výstavby. Stojí navíc v zázemí penzionu.

Plochu dále protíná lokální biokoridor, vymezený plánem ÚSES. Z těchto důvodů byla plocha o celkové výměře 0,27 ha vyjmuta z návrhových ploch pro bydlení a bylo jí vráceno původní využití, tedy zahrada, respektive návrh zahrady.

Změny č. 2 dále zmenšují velikost Územním plánem vymezené plochy č. 2 Územního plánu. Důvodem je umístění části plochy na pozemcích s nevhodnými základními poměry (zavezená stráž). Tato část plochy bude využita pro veřejná prostranství. Současně bylo nutné upravit vymezení stávající účelové komunikace, jejíž parametry mají být v souladu s požadavky Územního plánu rozšířeny na parametry silnice. Při adjustaci Územního plánu nad aktuálním katastrem vyplynulo, že stávající komunikace vede západněji, na ploše stanovené pro bytovou výstavbu. Změny č. 2 vedení komunikace upravují. Návrhová plocha bydlení se tak zmenšuje úhrnně o 0,16 ha.

Zmenšena byla i plocha č. 6 Územního plánu pro bydlení. Na ploše bylo nutné vymezit páteřní komunikaci, která by zajišťovala jednak obsluhu rozvojové plochy, jednak by zpřístupňovala pozemky mezi stávající zástavbou a návrhovou plochou. Ty by se při necitlivém řešení dopravní přístupnosti rozvojové plochy 6 staly nepřístupné a výrazně by tak utrpěla vlastnická práva jejich majitelů.

Změny č. 2 navrhuje nově k zástavbě 4 plochy, tři na katastrálním území (k. ú.) Třebichovic, jednu na katastrálním území Saky. Jedná se o plochy bydlení – nízkopodlažní bydlení venkovského typu (BVn1 – BVn4). Plochy jsou vhodné pro zástavbu jednotlivými stavebníky v krátkodobém horizontu bez nutnosti významnější zásahů do okolních ploch. Jsou tak vhodným doplňkem rozlehlých rozvojových ploch č. 1, 2 a 4 Územního plánu, které vyžadují významné investice do infrastruktury. Jedná se tak o záměry spíše střednědobé.

Rozvojové plocha BVn1 je vymezena jako doplnění oboustranného obestavení místní komunikace v jihozápadní části obce při Svinařovském potoce. Rozloha zastavitelné plochy je 0,24 ha. Její umístění logicky uceluje půdorys sídla a zvyšuje míru využití stávající veřejné infrastruktury. Plochy jsou při Svinařovském potoce doplněny návrhem zahrad, které mají zajistit dostatečný odstup výstavby od toku a umožnit tak jeho případný neškodný rozliv.

Rozvojové plochy BVn2 a BVn3 navazují na rozvojovou plochu č. 2 Územního plánu. Tyto plochy však na rozdíl od ploch Územního plánu umožňují okamžitou zástavbu. Zpřístupněny budou po místní komunikaci, která bude vybudována v trase stávající účelové komunikace, vedoucí kolem plochy BVn1 přes Svinařovský potok. Cesta bude dále pokračovat kolem rozvojové plochy č. 2 Územního plánu jako účelová komunikace. Plochy jsou v přímém kontaktu se zastavěným územím, respektive zastavitelnými plochami a ucelují tak celkový půdorys sídla.

Rozvojová plocha BVn4 leží v sídle Saky na ploše historické usedlosti č. p. 5. V současné době je plocha zarostlá vzrostlými dřevinami. Plocha se nachází v centru sídla, její napojení na dostupnou technickou infrastrukturu a na dopravní infrastrukturu je bezproblémové. Plocha se nachází v zastavěném území obce na neplodné půdě.

Rozvojová plocha ZS1 tvoří doplněk plochy BVn1. Zajišťuje odstup výstavby od toku Svinařovského potoka. Ten je nezbytný pro případ rozlivů toku, ale i pro zachování stávající urbanistické koncepce zástavby, kdy jsou objekty zásadně umísťovány v části parcely bližší přístupové místní komunikaci.

Rozvojová plocha ZV1 navazuje na rozvojovou plochu DSs1 a využívá zbytek pozemku dotčeného úpravou silnice pro veřejnou zeleň. Tato veřejná zeleň navazuje na

stávající veřejné prostranství a dále ho rozšiřuje. Připouští se zde i zřizování odstavných ploch.

Rozvojová plocha ZV2 sousedí s rozsáhlou rozvojovou plochou č. 2 Územního plánu. Jejím vymezením je naplněna podmínka vymezení alespoň 1 000 m² veřejných prostranství na 2 ha souvislých zastavitelných ploch. Plocha je vymezena v sousedství navržené komunikace (DSm2) na pozemcích se zhoršenými základními poměry. Předpokládá se parková úprava daného prostranství.

Rozvojová plocha PV1 navazuje na stávající návesní prostranství sídla Třebichovice. Pro její vymezení byl využit zbytek předpokládaného zbořeniště na plochách bydlení, nezbytného pro realizaci veřejně prospěšné stavby silnice II. třídy (DSs1). Tato plocha vhodně doplní stávající návesní prostranství a umožní případné zřízení odstavného parkoviště pro návštěvníky obce a uživatele občanské vybavenosti, soustředěné v centru obce, včetně případných návštěvníků nedaleké sportovní plochy.

V dalších bodech se urbanistická koncepce včetně zastavitelných ploch nemění.

3.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

3.4.1 Občanské vybavení

Koncepce veřejné infrastruktury zůstává zachována. V části, týkající se občanského vybavení, mění Změny č. 2 dikci textu tak, aby lépe vyhovovala požadavkům platné legislativy. Dále je Změnami č. 2 rušena územní rezerva pro mateřskou školku. Tato rezerva byla Změnami č. 2 prověřena. Bylo zjištěno, že stávající využití plochy není v konfliktu se záměrem umístění mateřské školky. Územní rezerva je tak bezpředmětná. V tomto smyslu se upravují i podmínky využití plochy.

V rámci podmínek pro využití ploch nízkopodlažního venkovského bydlení je Změnami č. 2 připuštěno zřizování veřejného občanského vybavení. Tato funkce není s hlavním využitím konfliktní. Vzhledem k rozsahu vymezených ploch tohoto typu (plochy č. 1 a 2 Územního plánu) je žádoucí umožnit umístění tohoto typu zařízení, a to jak pro potřeby nové výstavby, tak pro potřeby celého sídla, případně blízkého okolí.

3.4.2 Technická infrastruktura

V koncepci uspořádání technické infrastruktury je Změnami č. 2 zohledněna skutečnost, že kanalizace včetně čistírny odpadních vod (ČOV) již byla realizována. Dále je územně plánovací dokumentace doplněna o návrh koridoru vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje. Ten je zakreslen v PÚR jako koridor E10, odkud ho přebírají a upřesňují ZÚR jako koridor E01 pro veřejně prospěšnou stavbu.

Změny č. 2 tento koridor vymezují jako „koridor vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje“ na základě požadavků uplatněných v ZÚR. Vedení koridoru je v rámci územně plánovací dokumentace upřesněno tak, aby byly minimalizovány zásahy do vlastnického práva majitelů pozemků, významných krajinných prvků a prvků ÚSES. Upřesnění proběhlo i s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 50A 14 2013 – 56. Ten zrušuje částí textového i grafického vymezení koridoru E10 pro veřejně prospěšnou stavbu E01 pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje, vedeného v katastrálním území obcí Jinočany a Chrášťany. V odůvodnění rozsudku se uvádí, že posuzované opatření obecné

povahy vychází z nedostatečně zjištěného skutkového stavu v podobě neúplného vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů a vlivů na lidské zdraví v rámci SEA. Ačkoliv se rozsudek nevztahuje na území obce Třebichovice, lze na něj částečně pohlížet jako na precedentsní. Změny č. 2 tak upřesňují koridor v souladu se skutkovým stavem tak, aby byl umožněn rozvoj sídla Saky a nedošlo k nadměrnému dotčení práv občanů.

V rámci prací na zpřesnění vedení koridoru bylo dále zjištěno, že investor (ČEPS, a. s.) podal návrh na vyřazení koridoru z PÚR a následně i ze ZÚR, neboť záměr není realizovatelný. Při zpřesnění vedení koridoru bylo přihlédnuto i k této skutečnosti, koridor byl vymezen pouze v nezbytném rozsahu tak, aby splňoval požadavky platných ZÚR.

Západní hranici koridoru Změny č. 2 přebírají ze ZÚR bez dalšího upřesnění, neboť vedení v této části koridoru nepředstavuje významné omezení možností využití pozemků. Hranice probíhá volnou krajinou, kde v souladu s platnými podmínkami využití není možné umisťovat stavby, které by představovaly překážku pro vybudování technické infrastruktury. Průběh východní hranice se mění tak, aby koridor nezasahoval zastavěná území s možností umisťovat stavby. Současně je hranice koridoru vedena tak, aby v případě realizace nedošlo k závažnému narušení funkčnosti ÚSES. Minimální šíře koridoru na území obce po zpřesnění činí 200 metrů. Tato šíře je dostačující, jak vyplývá z požadavků ZÚR na území obcí Jinočany a Chrášťany.

Změny č. 2 dále určují využití zbytkového území po případné realizaci záměru vybudování vedení VVN, a to tak, že území bude nadále využíváno v souladu s podmínkami pro využití stávajících ploch s rozdílným způsobem využití. Tím je zajištěna koordinace ploch i do budoucna v případě realizace nebo zrušení záměru.

3.4.3 Dopravní infrastruktura

Změny ve vymezení dopravních staveb se týkají zejména rozšíření průjezdní silnice II. třídy a zpřístupnění návrhových ploch bydlení z platného Územního plánu (plochy č. 2 a 6) i Změn č. 2 (BVn2 a BVn3).

Rozvojová plocha DSs1 je tvořena rozšířením silnice II/118 v centrální části sídla. Toto rozšíření proběhne na úkor ploch pro bydlení **ve veřejném zájmu**. Daný úsek silnice v současné době vykazuje značné dopravní nedostatky. Významné je riziko střetu projíždějícího vozidla s chodcem, zejména z důvodu absence chodníků v daném úseku. Z tohoto důvodu je nutné přistoupit k rozšíření. Pozemky a stavby, na jejichž úkor bude rozšíření uplatněno, jsou částečně ve vlastnictví obce, částečně ve vlastnictví České republiky. V době zpracování Změn č. 2 je jednáno o převodu pozemku a nemovitosti do vlastnictví obce ve veřejném zájmu. Nezbytným doplňkem stavby je navržená plocha veřejného prostranství (PV1), která využije zbytek pozemků po nutném zboření stávajících objektů. Na této ploše mohou být realizovány i odstavné plochy. Plocha bude prostorově i funkčně propojena se stávající plochou veřejného prostranství (návesním prostorem).

Rozvojová plocha DSm1 tvoří přístupovou komunikaci k nově vymezeným plochám BVn2 a BVn3. K tomuto účelu využívá stávající účelovou cestu, včetně existujícího mostku přes Svinařovský potok. Reálně se tak jedná o změnu parametrů komunikace z účelové na místní. Plocha dopravní infrastruktury je vymezena v šíři 8 metrů, zahrnuje tak v souladu s požadavky § 22, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dostatečně široké veřejné prostranství pro přístup k bytové zástavbě. Reálná šířka komunikace v takto vymezené ploše bude odpovídat požadavkům platných českých technických norem. Návrhová plocha místní komunikace je zakončena plochou pro zřízení obratiště v parametrech požadovaných pro

přístup požární a jiné techniky. Dále bude na cestu navazovat místní komunikace vymezená v Územním plánu.

Rozvojová plocha DSm2 tvoří přístupovou komunikaci k návrhovým plochám pro bydlení č. 2 a 4 Územního plánu. Komunikace byla vymezena již v Územním plánu. Ten předpokládal vymezení této komunikace v trase stávající účelové komunikace. Vzhledem k nepřesnostem v podkladové katastrální mapě však tuto účelovou komunikaci špatně určil. Změny č. 2 návrhem DSm2 pouze napravují technickou chybu. Tak, jak byl návrh místní komunikace v Územním plánu, vedl po ploše se zhoršenými základními poměry. Jednalo se o plochu zavezené strže (úvozové cesty), kde se zhoršené podmínky pro zakládání staveb dají předpokládat. Z hlediska koncepčního řešení lokality se nic nemění.

Rozvojová plocha DSm3 představuje doplnění návrhu Územního plánu. Účelem vymezené plochy je zabránit znemožnění přístupu na pozemky navazující na návrhovou plochu č. 6 Územního plánu. K tomu by mohlo dojít při nevhodném řešení dopravní infrastruktury na návrhové ploše. Znemožněním přístupu na pozemky by byla významným způsobem dotčena práva jejich vlastníků. Práva vlastníků dotčených pozemků nejsou vymezením plochy místní komunikace DSm3 výrazně dotčena, neboť zřízení místní komunikace je nezbytné pro využití návrhové plochy bydlení tak, jak bylo zamýšleno v Územním plánu. Při vymezení plochy místní komunikace byl brán ohled i na možnost následné parcelace plochy č. 6 Územního plánu. Respektovány jsou požadavky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. i požadavky na zajištění možnosti provozu hasičské a další techniky (je vymezeno obratiště).

V souladu s požadavky Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje Změny č. 2 vymezují cyklostezku (CS1) na tělese bývalé dráhy. Původní územně plánovací dokumentace zde počítá se zřízením účelové komunikace. Záměry nejsou v rozporu. Vymezena je i cyklistická trasa (CT1), která nemá samostatné územní nároky, vedena je převážně po tělese stávající silnice III. třídy z Třebichovic do Smečna a dále. Návaznost na širší vztahy je zajištěna zpracovaným generelem.

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, stanovená v Územním plánu, zůstává v souladu s požadavky Zadání zachována. Dochází pouze k dílčím změnám, zejména ve vztahu k vymezenému ÚSES. Stanoveno bylo také využití ploch ve správním obvodu obce, které Územní plán neřešil. Těmto plochám bylo přiděleno využití, které odpovídá stavu.

V rámci Změn č. 2 došlo k aktualizaci záplavového území vymezeného na Knovízském potoce. Oproti stavu k datu zpracování Územního plánu došlo k dílčím úpravám vymezené hranice Q_{100} a aktivní zóny záplavového území. Změny č. 2 tuto skutečnost respektují a uvádějí územně plánovací dokumentaci do souladu se skutečností.

Ke změně vymezení dochází také v případě údolní nivy. Změny č. 2 ruší vymezení údolní nivy stanovené Územním plánem a nahrazují ho vymezením novým.

Vymezení údolní nivy jako významného krajinného prvku zásadním způsobem ovlivňuje vlastnická práva. Vzhledem k této skutečnosti musí být údolní niva vymezována na

základě komplexních odborných studií a zejména musí být řádně odůvodněna. V území dosud nebyla zpracována komplexní studie, která by vycházela ze zásad pro vymezení údolní nivy [viz např. *Věstník 4/93 10. SDĚLENÍ legislativního odboru MŽP o výkladu pojmu „údolní niva“ (§ 3 písm. b) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny* nebo *Mgr. Jan KLEČKA, Ph.D.: LZE PRAKTICKY VYMEZIT HRANICE VKP ÚDOLNÍ NIVA?*]. Zdůvodnění vymezení údolní nivy v Územním plánu zcela chybí. Současně je zjevné, že údolní niva byla v Územním plánu vymezena chybně, v rozporu s výše citovanými dokumenty, když zahrnuje zastavěné území včetně částí, kde je potok zatrubněný. V obou výše citovaných dokumentech je uvedeno, že terénními úpravami, zástavbou či jinými technickými zásahy ztrácejí tyto prostory svůj přirozený charakter a nejsou pak (přestože jejich fyzikální – hydrologická charakteristika může zůstat zachována) hodnoceny jako údolní niva ve smyslu § 3 písm. b) zákona ČNR č. 114/1992 Sb.

Aby nedocházelo k porušování vlastnických práv, přistoupily Změny č. 2 ke zrušení nesprávně vymezené údolní nivy. Nově je vymezena v souladu se stanoveným záplavovým územím Q_{100} , které je považováno za maximální pravděpodobnou hranici údolní nivy. Údolní niva tak zůstává vymezena pouze podél Knovízského potoka. Bez náhrady se vzhledem k absenci vymezeného záplavového území ruší vymezení údolní nivy podél Svinařovského potoka a potoka v severní části území, který přitéká ze Smečna.

Pokud bude údolní niva v budoucnosti samostatně vymezena nebo pokud dojde k vymezení záplavového území obou menších toků, bude v dotčeném území postupováno tak, aby definovaný významný krajinný prvek údolní nivy nebyl do budoucna negativně ovlivňován.

V kapitole **2.8 Vodní režim v krajině** Změny č. 2 vypouštějí větu „*Doporučujeme v projektech dešťové kanalizace odvádět vodu pod zastavěné území aby nedocházelo ke zvyšování povodňového nebezpečí.*“ Vzhledem k tomu, že se jedná o doporučení, nikoliv podmínku pro využití území, je její zařazení do textu Územního plánu proti dikci Stavebního zákona a jeho oficiálního výkladu. Doporučení zůstává nadále v platnosti jako součást tohoto odůvodnění.

Kapitola **2.10 Ochrana přírody a uspořádání krajiny** se mění v rozsahu vymezeného ÚSES. Na obou katastrálních územích obce byly zpracovány KPÚ. Ty vymezují plán ÚSES v podrobnosti přesahující podrobnost územního plánu. Současně jsou závazným podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace. Proto bylo v rámci Změn č. 2 částečně zrušeno vymezení ÚSES Územního plánu a bylo nahrazeno vymezením z KPÚ. V územích, která byla vyjmuta z obvodu KPÚ, zůstávají v platnosti vymezené prvky ÚSES Územního plánu. Změny č. 2 přitom zajišťují návaznost těchto prvků. Změny č. 2 zajistily v souladu s požadavky Zadání návaznost jednotlivých prvků ÚSES na prvky vymezené v sousedních obcích.

Změny č. 2 dále doplňují text Územního plánu o tabulku, která uvádí základní přehled prvků ÚSES na území obce a jejich základní charakteristiky.

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

Změny č. 2 dílčím způsobem upravují podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Většina změn se týká připuštění veřejné infrastruktury na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. To má opodstatnění vzhledem k jejich využitelnosti i vzhledem k potřebě umístit některé stavby, které územně plánovací dokumentace vzhledem ke svému měřítku a podrobnosti nemůže blíže regulovat (vedení nízkého napětí, vodovodních přípojek atp.). V případě kapitoly 3.6 pak bylo zaměněno přípustné využití „účelové komunikace“ za „pozemní komunikace“. Zúžení přípustného využití na účelové komunikace nebylo opodstatněné. V budoucnu by mohlo bránit případným úpravám stávajících sítí dopravní infrastruktury. Změny č. 2 tak, stejně jako u připuštění ostatních prvků nezbytné veřejné infrastruktury, předcházejí nutnosti měnit územně plánovací dokumentaci v případech, kdy to není fakticky nezbytné.

Dále byly vypuštěny některé formulace, které mohly být zavádějící, přičemž jejich význam pro regulaci rozvoje území byl zanedbatelný nebo žádný. Vypuštěny byly i některé formulace, které vzhledem ke stávající legislativě není možno uplatňovat v rámci územního plánu, včetně procesních podmínek.

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

Územní plán na území obce vyznačil veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a určil možnost jejich vyvlastnění či zřízení předkupního práva. Vzhledem ke změně legislativy a jejího výkladu však není v současné době možné na některé z těchto staveb a opatření uplatnit předkupní právo nebo vyvlastnění. Změny č. 2 měly v souladu s požadavky Zadání tyto nedostatky napravit.

Aby byla zachována přehlednost dokumentu, Změny č. 2 zrušují vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření z Územního plánu a vymezují je nově. Přitom přejímají včetně původního označení z Územního plánu část vymezených prvků, kterou je podle platné legislativy a jejího výkladu možné mezi veřejně prospěšné stavby a opatření zahrnout.

Některé z dříve vymezených staveb a opatření nebyly v rámci Změn č. 2 nově zařazeny do platné územně plánovací dokumentace, a to s ohledem na trvale udržitelný rozvoj obce, s ohledem na její finanční možnosti a budoucí záměry po konzultaci s určeným zastupitelem a starostkou obce.

Nově Změny č. 2 vymezují veřejně prospěšnou stavbu E01 pro koridor vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje. Tento koridor Změny č. 2 přejímají ze ZÚR, které její zařazení mezi veřejně prospěšné stavby náležitě odůvodňují.

Další nově vymezenou veřejně prospěšnou stavbou je rozšíření silnice II/118 v prostoru na jihozápadním okraji návsi Třebichovic. Tato stavba je jako veřejně prospěšná vymezena s ohledem na stávající dopravní situaci, která ohrožuje životy, zdraví a majetky lidí. Vymezena je jako jediné možné řešení s přihlédnutím k ekonomické relevantnosti celého záměru. Další zvažovanou variantou by byla celková přeložka silnice a její vymístění ze zastavěného území obce. Tato varianta je vzhledem k územnímu uspořádání a geomorfologickému členění území technicky a územně značně náročná. Při zohlednění ekonomických faktorů se jeví v krátkodobém a střednědobém horizontu jako nerealizovatelná.

Jako veřejně prospěšná je vymezena místní komunikace DSm1. Jedná se fakticky o změnu parametrů z účelové na místní komunikaci. Její zřízení je nezbytné pro využití rozvojových ploch BVn2 a BVn3. Současně navazuje na účelovou komunikaci, která byla Územním plánem vymezena jako veřejně prospěšná. Sloužit má jako záhumenní komunikace nové výstavby.

Veřejně prospěšnou stavbou je i návrh komunikace DSm2. Ta nahrazuje Územním plánem vymezenou veřejně prospěšnou stavbu č. 3.

Plocha DSm3 je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, aby byl umožněn přístup na pozemky jihozápadně rozvojové plochy č. 6 Územního plánu i po případné realizaci výstavby. Při vymezení stavby byl brán ohled i na pokud možno ideální vedení místní komunikace po rozvojové ploše tak, aby byla umožněna obsluha celé plochy a její racionální využití. Komunikace je tak vedena zhruba středem plochy po její delší ose. Parcely je tak možno vytvořit po obou stranách, přičemž jejich hloubka je dostatečná pro umístění domu. Navrženým vedením komunikace je také zajištěna variabilita při určování velikosti jednotlivých stavebních parcel. Šíře vymezeného prostranství odpovídá zákonným požadavkům (§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), stejně jako zakončení obratištěm, které je vymezeno v souladu s českou technickou normou.

V souladu s platnou legislativou je jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění vymezena nefunkční část lokálního biokoridoru LBK 1. Tento biokoridor byl projednán a vymezen v rámci KPÚ, a to včetně vymezení nefunkčních částí.

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

Všechny vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, nová i převzatá z platné Územně plánovací dokumentace, jsou s právem vyvlastnění pozemku. Předkupní právo Změny č. 2 nevymezují pro žádnou ze staveb, opatření či veřejných prostranství.

3.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

Změny č. 2 nevymezují žádná kompenzační opatření, neboť k tomu nevznikl důvod.

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

Změny č. 2 nevymezují žádnou plochu územních rezerv.

V rámci Změn č. 2 byla prověřena územní rezerva pro mateřskou školku. Vzhledem k tomu, že stávající využití dotčeného pozemku není v rozporu s tímto záměrem, Změny č. 2 tuto územní rezervu ruší. V rámci podmínek pro využití ploch je do přípustného využití občanského vybavení s indexem konkrétní funkce doplněna možnost zřízení mateřské školky a dalších prvků veřejného občanského vybavení.

3.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie

Změny č. 2 vymezily v území plochy, jejichž územní rozsah a kontext umístění nevyžadují vypracování územní studie. Připouští však, že studie mohou upřesňovat řešení některých návrhů a stanovují pro toto upřesnění podmínky. Zejména musí být dodržen hlavní koncepční záměr navržené plochy. Možnost upřesnění se týká zejména ploch dopravní infrastruktury. Její řešení se může od územně plánovací dokumentace částečně odlišovat, pokud to bude nezbytné či racionální, a to pouze v náležitě odůvodněných případech. Důvodem pro umožnění takového upřesnění je podrobnost, v níž je územní dokumentace obce zpracovávána. V rámci prací na územně plánovací dokumentaci není možné ověřit všechny podmínky v území, například základní poměry atp. Proto je ponechána možnost upřesnění, aby nevznikla potřeba změny územně plánovací dokumentace v případně drobného, koncepci nezasahujícího upravení ve vedení komunikací.

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

Změny č. 2 nemění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jejich úprava nebyla v rámci Zadání vyžadována.

4 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán v rámci projednávání Zadání vyloučil vliv Změn č. 2 na životní prostředí. 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 nebo územně plánovacího podkladu 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 v části III. § 4 - bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v současně zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnutnější plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb.

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.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce.

V následujícím textu a v příložených tabulkách, jakož i v grafické části této dokumentace je proto důsledně postupováno dle této "Přílohy", a to tak, že jsou přímo citovány požadavky obsažené v bodě 2 uvedené přílohy, a to konkrétně dle jednotlivých podbodů 2.1 až 2.7, jejichž text je v další části zprávy uváděn sytým písmem v úvodu každého řešení příslušné problematiky.

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 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 byla zařazena do jedné z následujících skupin: stavby dopravní, plochy pro bytovou výstavbu, plochy pro občanskou vybavenost, plochy pro rekreaci a sport, komerční plochy a vodní plochy.

Jednotlivé plochy jsou zakresleny v mapové dokumentaci v měřítku 1 : 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny ukazatele kvality ZPF dle BPEJ pro jednotlivé plochy s přiřazeným identifikačním číslem, podle něhož je možno je najít v tabulkové části.

Hodnocení každé lokality 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. 2 na trvalé odnětí ZPF jsou obsaženy v souhrnné tabulce v kapitole 6.4. Celkem jsou Změnami č. 2 navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 1,68 ha. Z tohoto rozsahu je 0,75 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě. Navrhované záměry Změn č. 2 si vyžadují zábor 0,90 ha zemědělského půdního fondu na k. ú. Třebichovice. Navržený zábor leží mimo zastavěné území. Na k. ú. Saky si navržené Změny č. 2 zábor ZPF nevyžadují.

Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 0,73 ha (81,1 %) na ornou půdu, 0,16 ha (17,8 %) na trvalé travní porosty a 0,01 ha (1,1 %) na zahrady. Rekapitulace odnětí podle účelu je patrná z následující tabulky.

Účel záboru	Zábor zemědělského půdního fondu v ha	
	Třebichovice	Saky
Plochy bydlení – nízkopodlažní bydlení venkovského typu	0,49	-
Plochy dopravní infrastruktury	0,29	-
Veřejná zeleň	0,05	-
Veřejné prostranství	-	-
Zeleň soukromá a vyhrazená	0,07	-
Celkem	0,90	-

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. Do rozvojových ploch navržených Změnami č. 2 však tyto meliorace nezasahují.

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

V rozsahu Změn č. 2 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 KPÚ. Změny č. 2 aktualizují v souladu se schválenými KPÚ vymezení ÚSES. Návrhy jsou plně respektovány.

Územní systém ekologické stability je vymezen v textové části územně plánovací dokumentace a je vyznačen v Hlavním výkrese v měřítku 1 : 5 000. Změna funkčního využití území však v souladu s platnou metodikou není bilancována v tomto vyhodnocení.

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. 2. Hranice obce jsou aktualizovány oproti stavu zanesenému chybně v platném Územním plánu. V grafické příloze tohoto odůvodnění jsou znázorněny hranice ploch stavebních obvodů navržených Změnami č. 2 k odnětí v rámci katastrálních území správního území obce.

Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce

Změny č. 2 aktualizují vymezení zastavěných 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

Na správním území obce Třebichovice se nachází celkem 5 BPEJ, dotčených plánovanou výstavbou. Tyto BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím 5 čísel. Prvá 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 v klimatickém region č. 4 (mírně teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 7 - 8,5 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 450 - 550 mm). V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinuly 4 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny plánovanou výstavbou:

HPJ 08 Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti.

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

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 56 Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím 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
TŘEBICHOVICE									
PLOCHY BYDLENÍ – NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU									
BVn1	0,24	0,19	orná půda	4.56.00	I.	-	0,19	-	
BVn2	0,16	0,16	trvalý travní porost	0,13 ha 4.56.00 0,03 ha 4.33.51	I. IV.	-	0,16	-	
BVn3	0,14	0,14	orná půda	4.56.00	I.	-	0,14	-	
Plochy bydlení celkem	0,54	0,49				-	0,49	-	
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY									
DSs1	0,02	-	ostatní plocha						
DSm1	0,06	0,01	orná půda	4.56.00	I.	-	0,01	-	
DSm2	0,23	0,18	0,17 ha orná půda, 0,01 ha zahrada	0,17 ha 4.33.11 0,01 ha 4.33.51	III. IV.	0,01	0,17	-	Vyhodnoceno v ÚP
DSm3	0,11	0,10	orná půda	0,09 ha 4.08.50 0,01 ha 4.33.51	III. IV.	-	0,10	-	Vyhodnoceno v ÚP
Plochy dopravní infrastruktury celkem	0,42	0,29				0,01	0,28	-	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ									
ZV1	0,06	-	ostatní plocha						
ZV2	0,50	0,05	orná půda	4.33.11	III.	-	0,05	-	Vyhodnoceno v ÚP
Plochy veřejných prostranství velkem	0,56	0,05				-	0,05	-	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ									
ZS1	0,07	0,07	orná půda	4.56.00	I.	-	0,07	-	
Plochy zemědělské celkem	0,07	0,07				-	0,07	-	
TŘEBICHOVICE CELKEM									
	1,59	0,90				0,01	0,89	-	

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
SAKY									
PLOCHY BYDLENÍ									
BVn4	0,09	-	ostatní plocha						
Plochy bydlení celkem	0,09	-				-	-	-	
SAKY CELKEM									
	0,09	-				-	-	-	
OBEC TŘEBICHOVICE CELKEM									
	1,68	0,90				0,01	0,89	-	

Zábor ZPF podle způsobu využití ploch

Využití plochy	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Plochy bydlení	-	0,49	0,49
Plochy dopravní infrastruktury	0,01	0,28	0,29
Veřejné prostranství	-	0,05	0,05
Zahrady v obytné zóně	-	0,07	0,07
Celkem	0,01	0,89	0,90

Zábor ZPF podle kultury ploch

Kultura	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Orná půda	-	0,73	0,73
Trvalé travní porosty	-	0,16	0,16
Zahrady	0,01	-	0,01
Celkem	0,01	0,89	0,90

Zábor ZPF podle třídy ochrany

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
I.	-	0,54	0,54
II.	-	-	-
III.	-	0,31	0,31
IV.	0,01	0,04	0,05
V.	-	-	-
Celkem	0,01	0,89	0,90

5.5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu

Změny č. 2 vymezují rozvojové plochy v celkovém rozsahu 0,90 ha. S ohledem na rozsah záborů je třeba brát v potaz, že část těchto záborů byla již vyhodnocena v rámci platného Územního plánu. Jedná se o plochy DSm2, DSm3 a ZV1. Ty pouze mění navrhované využití, stanovené Územním plánem. Změny č. 2 tak nepředstavují nárůst záboru zemědělského půdního fondu o 0,90 ha, ale pouze zhruba o 0,57 ha.

Z tohoto rozsahu je určeno pro bydlení celkem 0,49 ha, ostatní plochy jsou navrženy pro komunikace, veřejná prostranství a zahrady. Značná část předpokládaného záboru leží na půdách vysoké bonity. Kvalitní půdy jsou zabírány zejména v údolní poloze na západním okraji sídla. Tyto plochy jsou vklíněny mezi zastavěné území a Svinařovský potok (BVn1), respektive mezi Svinařovský potok a zastavitelné plochy (BVn2, BVn3). Ačkoliv se jedná o nejkvalitnější půdy v doprovodu vodního toku, svým tvarem a rozlohou, případně i morfologií terénu tyto plochy neumožňují intenzivní hospodářské využití. V současné době jsou využívány jako travní porost bez zemědělského využití, případně jako výběh drobného domácího zvířectva. Jejich zábor pro bytovou výstavbu tak nebude představovat faktické snížení produkčních ploch v obci. Současně nedojde reálně k záboru celých ploch, jejich větší část zůstane zachována v podobě zahrad a na rozdíl od současnosti bude do

budoucná pravděpodobně využívána i produkčním způsobem. Procento přípustných zpevněných ploch je stanoveno na 40 %, trvale zabráno tak bude pouze asi 0,2 ha.

Plochy vymezené Změnami č. 2 umožní narozdíl od ostatních rozvojových ploch, vymezených v platné územně plánovací dokumentaci, okamžitou výstavbu. Ostatní plochy zpravidla vyžadují zřízení nové infrastruktury. Rozvojové plochy BVn1, BVn2 a BVn3 jsou však maloplošné, v přímém kontaktu se zastavěným územím, přičemž leží na neobdělávaných půdách. Jejich vynětí ze zemědělského půdního fondu tak nepředstavuje faktický zásah do zemědělských ploch.

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 87,6 ha. Do tohoto CHLÚ zasahují z rozvojových záměrů Změn č. 2 plocha bydlení BVn4 v Sakách a navrhovaná místní komunikace DSm3.

Plocha DSm3 řeší dopravní obsluhu dříve schválené plochy č. 6 Územního plánu, určené pro bydlení. Zřízení této komunikace nebude překážkou případného využití chráněného ložiska.

Plocha BVn4 leží celým rozsahem v zastavěném území sídla Saky. Vymezena je jako plocha pro bydlení a není tak chápána jako překážka možného budoucího využití chráněného ložiska. To platí zejména vzhledem k její poloze uvnitř zastavěného území obce.

5.7 Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa

Navrhovaným řešením Změn č. 2 nedochází k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa.

6 Výsledek přezkoumání návrhu Změn č. 2 pořizovatelem podle § 53, odst. 4 Stavebního zákona

6.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změn č. 2 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 PÚR, která 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.

Území obce Třebichovice spadá podle PÚR do rozvojové oblasti Praha, vymezen je koridor E10. Rozvojové osy, specifické oblasti, koridory ani plochy dopravní infrastruktury PÚR nedefinovala.

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

V rozvojových oblastech a rozvojových osách je podle PÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Z polohy v rozvojové oblasti Praha vyplývají pro území Třebichovic zvýšené nároky na rozvoj bydlení a infrastruktury. Tato skutečnost byla částečně zohledněna již v platném Územním plánu. Změny č. 2 navazují na prorůstová opatření Územního plánu a vymezují další využitelné plochy pro bydlení, přičemž však důsledně dodržují potřebu zachování urbanistických hodnot obce. Pro zlepšení dopravní infrastruktury jsou upraveny parametry silnice II/118 v centru obce. Tato silnice má okresní význam.

Vymezení koridoru E10 Územní plán respektuje. Jedná se o Koridor pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic. Koridor je vymezen a upřesněn v podrobnosti katastrální mapy na základě vymezení ze ZÚR.

V rámci PÚR bylo stanoveno 19 republikových priorit (priorita 14 – 32). V rozsahu Změn č. 2 byly tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno v následujících odstavcích, kde jsou priority vypsány (*kurzívou*) a je popsáno, jakým způsobem byly v řešení Změn č. 2 zohledněny.

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

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006)

Priorita (14) je zohledněna v plném rozsahu v platném Územním plánu. Změny č. 2 svým řešením přispívají ke zvýšení civilizačních hodnot, a to zejména vymezením ploch dopravní infrastruktury. Zvyšovány jsou i urbanistické hodnoty ucelením zastavěného území v Třebichovicích a připuštěním výstavby na historické stavební parcele v Sakách. Přihlédnuto bylo k zachování kulturních hodnot, prezentovaných zejména nemovitými

kulturními památkami v obci. Ostatní hodnoty jsou dostatečně ošetřeny v rámci platné územně plánovací dokumentace.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006)

Priorita (15) je vzhledem k velikosti a charakteru obce pro řešení bezpředmětná, vznik segregovaných lokalit v území nehrozí a ani území jako celkem nemá předpoklady stát se segregovaným územím, zvláště při realizaci navrženého rozvoje. V rámci Změn č. 2 není možné sociální segregaci významně ovlivnit.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Priorita (16) je Změnami č. 2 naplňována. Vymezení rozvojových ploch bylo konzultováno nebo iniciováno obyvateli obce. Zařazení návrhových ploch do řešení nebude mít významný negativní vliv na žádnou složku životního prostředí lidí žijících v obci. Plochy jsou umístovány v území, které lze považovat za urbanizované. Řešením nedochází k významnému záboru zemědělského půdního fondu, zabírané plochy jsou výběžkem zemědělské půdy sevřeným z jedné strany potokem, z druhé strany pak výstavbou, respektive neobhospodařovaným svahem určeným k zástavbě.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. (Viz také čl. 21 PÚR ČR 2006)

Priorita (17) se nevztahuje k území obce Třebichovice, nejedná se o hospodářsky slabý region.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost. (Viz také UAEU, část III.2 čl. 16, 17; viz také čl. 18 PÚR ČR 2006)

Priorita (18) je aplikovatelná na úrovni ZÚR. V rámci obce má centrální funkci sídlo Třebichovice. Tato pozice je Změnami č. 2 dále mírně posilována.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006) Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie,

kteřé koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Priorita (19) se do Změn č. 2 nepromítá. Devastované plochy a plochy brownfields jsou řešeny v rámci platné územně plánovací dokumentace.

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

Priorita (20) není předmětem Změn č. 2, ty do řešení volné krajiny nezasahují. Její zohlednění je předmětem Územního plánu. Změny č. 2 pouze akceptují projednaný a schválený plán ÚSES, vydaný v rámci KPÚ.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl. 23 PÚR ČR 2006)

Priorita (21) je řešena v Územním plánu uspořádáním zeleně v krajině a sídlech. Změny č. 2 dále posilují zeleň v sídle, zejména vymezením plochy ZV1.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006)

Priorita (22) je ve Změnách č. 2 zohledněna. V souladu s krajským generalem Změny č. 2 vymezují trasy plánovaných cyklostezek a cyklotras. Další podmínky rekreace v území řeší Územní plán.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl. 25 PÚR ČR 2006) Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí

transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

Priorita (23) je zohledněna vymezením ploch pro dopravní infrastrukturu, zejména plochy DSs1.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II. 2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006) Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Priorita (24) je Změnami č. 2 zohledněna, vymezuje plochu dopravní infrastruktury DSs1 pro zkvalitnění dopravní infrastruktury.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (Viz také UAEU, část III. 5 čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006)

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

Priorita (25) nebyla zohledněna v Zadání. Pokud by na základě projednávání Změn č. 2 vyvstala taková potřeba, bude vsakování dešťových vod Změnami č. 2 dále řešeno. Na navrhovaných plochách bydlení je vsakování dešťových vod legislativně upraveno. Vymezené plochy dopravní infrastruktury jsou navrženy v rozsahu, který významným způsobem nezhorší podmínky pro vsakování dešťových vod.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. (Viz také čl. 27 PÚR ČR 2006)

Priorita (26) je plně akceptována. Změny č. 2 nevymezují zastavitelné plochy v záplavovém území. Při vymezení stavových ploch bydlení je záplavové území také respektováno.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. (Viz také UAEU, část III. 1 čl. 14, 15)

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. (Viz také UAEU, část III. 3 čl. 18, 19)

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech. (Viz také UAEU, část III. 4 čl. 20, 22)

Priorita (27) je plně zohledněna v Územním plánu. Změny č. 2 nezasahují do koncepčního řešení, veřejné infrastruktury se dotýkají pouze dílčím způsobem. Její funkci posilují.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)

Priorita (28) je zohledněna, veřejná infrastruktura je posilována. Vymezeny jsou i plochy pro budoucí plynulý rozvoj území. Změnami č. 2 byl zvýšen potenciál území pro plynulý rozvoj v krátkodobém horizontu.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. (Viz také Lipská charta, bod I.; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006)

Priorita (29) nemá na Změny č. 2 vliv.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

Priorita (30) byla řešena vymezením ploch technické infrastruktury a stanovením koncepce v Územním plánu. Změny č. 2 v souladu s PÚR vymezují koridor technické infrastruktury pro vedení VVN 400 kV.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

Priorita (31) se netýká předmětu Změn č. 2.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury,

zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby. (Viz také Lipská charta, bod I.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006)

Priorita (32) se obce nedotýká, neboť se nejedná o město a nenacházejí se zde v tomto smyslu znevýhodněné lokality. Urbanistická koncepce byla stanovena v Územním plánu, Změny č. 2 ji pouze dále rozvíjejí.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavky Politiky územního rozvoje byly rozpracovány a upřesněny ve Změnách č. 2 a lze konstatovat, že Změny č. 2 byly zpracovány v souladu s Politikou územního rozvoje.

6.1.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

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 Změny č. 2 jsou ZÚR závazné. Změny č. 2 přebírají a upřesňují jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizují podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

V ZÚR jsou zakresleny limity využití území krajského významu, které Změny č. 2 respektují. Limity využití území jsou zakresleny v rámci platného Územního plánu. Aktualizováno bylo vymezení záplavového území včetně aktivní zóny a geologických limitů.

Priority územního rozvoje kraje

Priorita (1) byla zapracována do koncepce rozvoje, formulované Územním plánem. Změny č. 2 tuto koncepci respektují a dále rozvíjejí.

Priorita (2) je Změnami č. 2 akceptována, do územně plánovací dokumentace obce je integrován návrh na koridor vedení 400 kV v souladu s požadavky PÚR a ZÚR.

Priorita (3) není předmětem Změn č. 2.

Priorita (4) má vazbu na blízké město Kladno. Změny č. 2 se jí nedotýkají, pouze racionalizují možnosti využití území jedné z obcí, ležících v zázemí města.

Priorita (5) se netýká území obce Třebichovice.

Priorita (6) je ve Změnách č. 2 zohledněna v rozsahu měněných částí. Zvyšovány jsou zejména civilizační hodnoty, a to zejména vymezením ploch pro zkvalitnění dopravní infrastruktury. Vymezením zastavitelných ploch zároveň dochází k lepšímu využití území a jednotlivých civilizačních prvků.

Priorita (7) je Změnami č. 2 plně realizována v bodech a) a b). Změny č. 2 vymezují plochy pro racionální využití území bez významných negativních dopadů na okolní prostředí. Zintenzivňují současně využití stávajících sítí. Bod c) je zohledněn vymezením cyklostezky a cyklotrasy v souladu s návrhem krajského generelu. Body d), e) a f) nejsou předmětem Změn č. 2. Jejich požadavky jsou v dostatečném rozsahu zapracovány v platné územně plánovací dokumentaci obce. Bod g) je ve Změnách č. 2 uplatňován vymezením koridoru pro vedení 400 kV i plochou pro rozšíření silnice II/118.

Priorita (8) se netýká řešeného území, neboť se nejedná o specifickou oblast.

Priorita (9) 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. 2. Změny č. 2 vymezují plochy pro rozvoj bytové výstavby v přímé vazbě na sídlo v plochách, které jsou pro intenzivní zemědělské nebo jiné produkční využití nevhodné. Plochy jsou v těsném zázemí zastavěného území a vyplňují volné plochy mezi zastavěným územím a vymezenými zastavitelnými plochami.

Zásady j) a k) jsou v rámci Změn č. 2 akceptovány v rozsahu vymezení cyklistických stezek a tras. Širší koncepce rekreačního využití území je zahrnuta v platné územně plánovací dokumentaci obce.

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

Zásada m) není pro obec Třebichovice relevantní.

Zásada o) je Změnami č. 2) plně akceptována, jak je popsáno ve vyhodnocení souladu Změn č. 2 s cíly a úkoly územního plánování.

Zásada o) není Změnami č. 2 dotčena, znaky charakteristik krajinného rázu nejsou řešením významně dotčeny.

Úkoly pro územní plánování

Úkoly a) až c) se Změn č. 2 nedotýkají.

Naplnění úkolu d) je popsáno v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

Úkoly e) až g) se Změn č. 2 nedotýkají. V rámci Změn č. 2 bylo upřesněno vymezení lokálního ÚSES a byla zajištěna návaznost na jeho okolí. Z hlediska regionálního a nadregionálního ÚSES bylo akceptováno vymezení ze ZÚR.

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 Změny č. 2 naplňují v plném rozsahu. V požadovaném rozsahu je tak činěno segregovaně od automobilové dopravy.

Z hlediska elektroenergetiky (kapitola 4.2.1.1 ZÚR) Změny č. 2 vyhovují požadavku na vymezení koridoru vedení 400 kV. Ten vymezují v souladu se ZÚR a dále jej upřesňují tak, aby se předešlo případným střetům na území obce.

Požadavky z hlediska kanalizace (bod 184) řešil v plném rozsahu Územní plán.

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. 2 narušovány. Jejich další rozvoj Změny č. 2 zajišťují vymezením cyklostezky a cyklotrasy v souladu s krajským generalem.

Základní zásady péče o krajinu, formulované v bodě (206) ZÚR jsou naplňovány v platné územně plánovací dokumentaci. Změnami č. 2 jsou tyto zásady plně respektovány. Koncepce uspořádání krajiny není měněna.

6.1.3 Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změny č. 2 se nedotýkají širších vazeb obce. V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Změny č. 2 zpracovávají do územně plánovací dokumentace obce koridor vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje, označovaný jako koridor E10, resp. koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E01. Vedení tohoto koridoru Změny č. 2 upřesňují v podrobnosti územního plánu v nezbytném rozsahu tak, aby předešly střetům v území. Vazby na sousední území nejsou ohroženy.

Zajištěna byla z hlediska širších vztahů i návaznost jednotlivých prvků ÚSES na prvky vymezené v sousedních obcích. ÚSES byl převzat ze zpracovaných KPÚ a v případě potřeby upraven tak, aby byla návaznost zajištěna.

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. V rozsahu měněných částí je respektují i Změny č. 2. Udržitelný rozvoj je podporován racionalizací vymezení návrhových ploch bydlení. Nevyužitelným plochám, dříve zařazeným mezi návrhové plochy bydlení, přidělují Změny č. 2 nové využití a nahrazují je plochami využitelnými. Dále byl s ohledem na udržitelný rozvoj obce redukován počet veřejně prospěšných staveb. Rozvíjeny jsou zejména kulturní a civilizační hodnoty. Přírodní hodnoty jsou ošetřeny Územním plánem, Změnami č. 2 nejsou dotčeny.

Změny č. 2 zachovávají koncepci uspořádání krajiny platného Územního plánu včetně převážné části podmínek pro využití. V rozsahu měněných částí se nedotýkají nezastavitelného území.

Vyhodnocení přístupu Změn č. 2 k oběma dotčeným pilířům je součástí kapitoly 6.2.2.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce, požadavků obce a požadavků dotčených orgánů Změny č. 2 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. 2, je předkládané řešení Změn č. 2.

V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Změny č. 2 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. 2 zvyšovány ucelením půdorysu sídla. Památkově hodnotné objekty a prostranství nejsou Změnami č. 2 významně dotčeny.

Změny č. 2 kladou důraz zejména na kompaktní výstavbu v sídle a intenzivní využití zastavěného území namísto záborů zemědělského půdního fondu v území nezastavěném. Díky tomuto přístupu dochází k zacelení obvodu sídla Třebichovice a využití dříve zastavěné plochy v centrální části sídla Saky.

Na území obce se nevyskytují plochy ani objekty, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území. Změny č. 2 tak tyto plochy nevymezují.

Změny č. 2 jsou zpracovány v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky.

Změny č. 2 nevymezují vzhledem ke svému rozsahu a vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů.

6.3 Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změn č. 2 bylo zahájeno za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Stavební zákon) s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména 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. 2 mění Územní plán a uvádějí ho do souladu s požadavkem řešit celé správní území obce. 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. 2 v převážném rozsahu respektovány, částečně dochází k jejich změnám tak, aby odpovídaly novým potřebám využití ploch. Při vymezení návrhových ploch byl brán v potaz současný stav území. Vymezení plochy nezpůsobí střety v území.

6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změn č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Změny č. 2 jsou plně v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů definovaných ve Stavebním zákoně. Tato skutečnost vyplývá mimo jiné z požadavků dotčených orgánů, které neshledaly zásadní rozpor dokumentace se zájmy, které hájí.

6.4.1 Požadavky uplatněné k návrhu Změn č. 2 v průběhu společného jednání

Poř. číslo	Předkladatel stanoviska (připomínky, apod.)	Číslo jednací ze dne	Obsah požadavku a podnětu (významná část)	Vyhodnocení
1.	ČR – Státní energetická inspekce	UP0162-3.7/14/010.103/Ps ze dne 6. 8. 2014	Bez připomínek. Souhlas za předpokladu respektování § 46, 68, 69, 87 zák. č. 458/2000 Sb.	Pořizovatel bere na vědomí. Dokumentace bude respektovat platné zákonné předpisy.
2	Krajská hygienická stanice střeďočekého kraje se sídlem v Praze	KHSSC31467/2014 ze dne 24. 7. 2014	Souhlas s předloženým návrhem změny č. 2 Územního plánu Třebichovice.	Pořizovatel bere na vědomí.
3	Ministerstvo obrany ČR, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem	MOCR21652-1/75745/2014-6440-O*UZ-LIT ze dne 22. 5. 2014	Souhlas s návrhem změn č. 2 územního plánu. Bez připomínek Je nutné dodržet ustanovení §175/2006 Sb.	Pořizovatel bere na vědomí. Pozn.: ustanovení §175/2006 Sb. se nevztahuje k územnímu plánu, ale k následnému územnímu či stavebnímu řízení.
4.	Krajský úřad Střeďočekého kraje koordinované stanovisko	Č.j.097797/2014/KUSK ze dne 6. 8. 2014		
4.1	Odbor životního prostředí Ž hlediska zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF		Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF) na základě § 5 odstavce 2 a § 17a zákona souhlasí s nezemědělským využitím lokalit BVn1, BVn2, BVn3, DSs1, DSm1, DSm2, ZV1, ZV2, ZS1 s celkovým zábořem 0,9 ha.	Pořizovatel bere na vědomí.
4.2	Odbor životního prostředí Z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., 201/2012 Sb., 100/2001 Sb., 289/1995 Sb., 59/2006 Sb.,		Bez připomínek	Pořizovatel bere na vědomí.
4.4	Odbor dopravy - podle § 40 odst. 3 písm. f) zák. č. 13/1997 Sb. o pozem. kom.		Bez připomínek z hlediska řešení silnic II., III. třídy	Pořizovatel bere na vědomí
4.5	Odbor kultury a pam. péče		Bez stanoviska, nejsou příslušným dotčeným orgánem.	Pořizovatel bere na vědomí.

Poř. číslo	Předkladatel stanoviska (připomínky, apod.)	Číslo jednací ze dne	Obsah požadavku a podnětu (významná část)	Vyhodnocení
5.	Magistrát města Kladna, odbor dopravy a služeb	ODas/1713/14/280 ze dne 14. 7. 2014	Souhlas návrhem změny č. 2 ÚP Třebichovice.	Pořizovatel bere souhlas na vědomí.
6.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	MPO32728/2014 z 18. 7. 2014	Bez připomínek	Pořizovatel bere na vědomí
7.	Magistrát města Kladna, odbor životního prostředí			
7.1	Z hlediska § 77 zák.114/92 Sb., § 48 zákona č. 286/95 Sb.	OŽP/4213/14 ze dne 27. 8. 2014	Z návrhových ploch nesouhlasíme se změnou funkčního využití plochy BVn4 (p.č. 417) v k.ú. Saky. Pozemek je souvisle porostlý dřevinami vysoké ekologické i estetické hodnoty, které plní krajínotvornou funkci (§8,§12 zák. č. 114/1992 Sb). Ostatní bez připomínek.	Vyhodnocení na základě změny stanoviska je uvedeno níže.
7.2	Změna stanoviska vydaná na základě žádosti pořizovatele	OŽP/5593/14 ze dne 20. 11. 2014	MMK ŽP posoudil na základě žádosti pořizovatele předložený upravený návrh změny č. 2 ÚP Třebichovice v lokalitě BVn4: S návrhem zařazení plochy BVn4 (část p.č. 417 v k.ú. Saky) ve zmenšené podobě (15 m od hranice sousedního pozemku p.č. 977/8) orgán ochrany přírody souhlasí, úpravou velikosti zastavitelného území bude zachována podstatná část stávající zeleně.	Dokumentace návrhu změn č. 2 územního plánu bude podle požadavku dotčeného orgánu upravena.
8.	Ministerstvo životního prostředí ČR	1645/500/14,47514/E NV/14 , DS z 27. 8. 2014	Uvedené limity jsou v grafické části změny č. 2 územního plánu zakresleny. Je nutno akceptovat a v textové části uvést omezení činností v chráněných ložiskových územích, tj. ustanovení § 18 a 19 horního zákona (podmínky staveb umístěných v zákonem chráněném zájmu v chráněných ložiskových územích). Zároveň je nutné uvést v textu skutečnost, že v případě záměru realizace stavby na poddolovaném území je nutný báňský posudek a je navrhován postup podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“; v případě sesuvných území je nutný inženýrsko-geologický průzkum.	Požadavky budou doplněny do textové části odůvodnění změn č. 2 územního plánu.
9.	Hasičský záchranný sbor	PCNP-765-2/2014/PD ze dne 27. 8. 2014	Souhlasné stanovisko	Pořizovatel bere na vědomí.

Poř. číslo	Předkladatel stanoviska (připomínky, apod.)	Číslo jednací ze dne	Obsah požadavku a podnětu (významná část)	Vyhodnocení
10.	Krajský úřad Středočeského kraje Stanovisko nadřízeného orgánu	Č.j.167533/2014/KU SK ze dne 9.11.2014	<p>Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh Změny č. 2 z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.</p> <p>Dále krajský úřad upozorňuje na nedostatky územního plánu, které však nejsou určující pro vydání tohoto stanoviska. Jedná se o to, že v odůvodnění návrhu Změny č. 2 v popisu ploch došlo zřejmě k záměně plochy ZV 2 s plochou ZV1. Plocha ZV1 není popsána vůbec. V odůvodnění návrhu Změny č. 2 chybí zdůvodnění, které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a vzhledem k tomu, že návrh Změny č. 2 obsahuje návrh na vymezení nových zastavitelných ploch, má být prokázána nemožnost využití již vymezené zastavitelné plochy v porovnání s reálnou potřebou vymezení nových zastavitelných ploch (NSS 4 Ao 3/2010-54). Rovněž chybí zdůvodnění, proč je návrh situován na nejkvalitnějších půdách třídy I a II.</p>	Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí a požaduje po projektantovi zapracovat požadavky nadřízeného orgánu do dokumentace změn.
	Pořizovatel		<p>Nutné dořešit v regulativu pro bydlení min. velikost parcel, v územním plánu je řešena min. rozloha 800 m² (900m²)? A změnami nedošlo k úpravě této části regulativu.</p> <p>Tzn. pozemek pana Hory nedosahuje 800m² ani když by se spojil se sousedním (stavební úřad následně v souladu s regulací stavbu nepustí). Nutné upravit např. samostatným regulativem, projektant prověří</p> <p>Projektant prověří, zda stejný problém nevzniká i pro jiné nově navržené plochy pro bydlení nedosahují těch 800m²?</p>	

Odůvodnění způsobu zpracování požadavků do dokumentace Změn č. 2

Dokumentace Změn č. 2 byla upravena ve smyslu požadavku odboru životního prostředí. Část plochy BVn4, určené pro bydlení, byla nově vymezena jako plocha ZS2. nově vzniklá plocha je návrhovou plochou zahrady. Tím je zajištěno, že podstatná část pozemku zůstane i nadále zazeleněna, což naplňuje požadavek dotčeného orgánu.

Požadavky Ministerstva životního prostředí byly z větší části naplněny již původně předkládanou dokumentací. Texty odůvodnění byly doplněny o některé dílčí informace. Uvedení procesních požadavků v rámci Změn č. 2 není přípustné, tyto požadavky je možné uvádět pouze informativně v rámci odůvodnění Změn č. 2.

Z hlediska požadované velikosti parcel byla dokumentace mírně upravena. Bylo specifikováno, že do požadované rozlohy je možné započít plochy přilehlých zahrad (stávajících i navrhovaných) a další přilehlé plochy související s obytnou funkcí, které budou tvořit funkční celek. V rámci území byla prověřena velikost návrhových ploch a bylo zjištěno, že všechny tyto plochy vyhovují zmíněnému požadavku.

6.4.2 Požadavky uplatněné k návrhu Změn č. 2 v průběhu veřejného projednání

Poř. číslo	Předkladatel	Číslo jednací ze dne	Obsah stanoviska	Vyhodnocení požadavku
1.	Krajský úřad Středočeského kraje Koordinované stanovisko Z hlediska zák. 114/1992 Sb., 334/1992 Sb. 289/1995 Sb., 201/2012 Sb., 59/2006 Sb., 13/1997 Sb.	Č.j.1640/2015/kusk ze dne 17. 2. 2015	Bez připomínek k návrhu změn č.2 úp.	Požizovatel bere na vědomí
2.	Ministerstvo obrany ČR	79294/2015-8201- OÚZ-LIT ze dne 26. 1. 2015	Souhlas s předloženým návrhem změn č.2 úp Třebichovice.	Požizovatel bere na vědomí.
3.	ODAS MMK	ODaS/158/15/2801 ze dne 16. 1. 2015	Souhlas s návrhem úp.	Požizovatel bere na vědomí.

Poř. číslo	Předkladatel	Číslo jednací ze dne	Obsah stanoviska	Vyhodnocení požadavku
4.	Státní pozemkový úřad	SPÚ 15282/2015 ze dne 12. 1. 2015	<p>Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno ve smyslu zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění, Vám oznamuje, že provedla v katastrálním území obce Třebichovice komplexní pozemkovou úpravu ukončenou zápisem do katastru nemovitostí ke dni 18. 12. 2009.</p> <p>U změn, které bezprostředně souvisejí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, upozorňujeme na nutnost zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.</p>	<p>Požizovatel bere na vědomí.</p> <p>Přístup na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky je zachován v plném rozsahu. Změny č. 2 navrhuje rozšíření některých cest a jejich změnu z polních na místní komunikace. Tyto změny však neomezí využitelnost cest pro zemědělské účely. Návrhem některých komunikací dochází dále ke zpřístupnění odsud obtížně přístupných či nepřístupných pozemků</p>
	Pokyny pořizovatele na formální úpravu dokumentace	<ul style="list-style-type: none"> -dát do souladu seznam grafické části v textové části a na deskách paré změn č.2 -grafická část obsahuje a vydává se v rozsahu „výřezů“ měněných částí úp, prosím upravit formulace v textu - str.13 odůvodnění- odůvodnění má odůvodňovat řešení změn č.2, prosím upravit název bodu č.4 podle aktuálního názvu podle SZ ,tzn. „ zpráva o...“ - str.21 odůvodnění, bod 6.1- napište, že tento bod je obsažen v odůvodnění změn č.2 zpracované pořizovatelem - údaje o počtu stran text. části bych doporučovala dát na konec textové části - str.31 odůvodnění, prosím aktualizovat bod č.6.5.1, 6.5.2 		

Odůvodnění způsobu zpracování požadavků do dokumentace Změn č. 2

V rámci upravené dokumentace byl upraven chybně uvedený seznam výkresů v textové části Změn č. 2. Současně bylo do textu předmětné kapitoly doplněno konstatování, že se dokumentace vydává v rozsahu měněných částí územního plánu. Tato formulace se odkazuje na ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Kapitola byla ve shodě s doporučením pořizovatele umístěna na konci textové části Změny č. 2.

Na straně 13 odůvodnění Změn č. 2 byl změněn nadpis kapitoly tak, aby byl v souladu s ustanovením § 53 Stavebního zákona. Současně byl vypuštěn bod 6.1, neboť bude součástí samostatného odůvodnění, vydaného pořizovatelem. Bod byl odstraněn, neboť jeho zařazení do kapitoly 6. bylo věcně chybné. Body č. 6.5.1 a 6.5.2 byly aktualizovány. Byly doplněny o tabulky vyhodnocení jednotlivých fází projednávání a následně o odůvodnění způsobu zpracování požadavků do dokumentace Změn č. 2.

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

Změny č. 2 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 výrazně nezměnila. Změny č. 2 tak pouze umožňují vyšší míru využití zastavěného území vymezením stavových ploch v rámci upraveného zastavěného území. Navržena je jedna rozvojová plocha v zastavěném území (BVn4), která využívá plochu zboženiště nedaleko centrálního prostranství sídla.

6.7 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vyznačil rozvojové plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné v celkovém rozsahu 10,29 ha pro 113 bytových jednotek, které jsou určeny pro 340 příchozích obyvatel.

Při výpočtu byl však použit chybný koeficient. Územní plán vycházel z předpokladu, že jedna bytová jednotka představuje celkový nárůst o 3 obyvatele. K roku 2001 byl přitom počet obyvatel na jeden byt v Třebichovicích 2,76 (497 obyvatel, 180 bytů). Vzhledem k současnému trendu zmenšování cenových domácností a současně snižování nuceného soužití je přitom standardní hodnota 2,25 obyvatele na byt. 113 bytových jednotek tak ve skutečnosti znamená nové bydlení pro zhruba 254 obyvatel.

Dále je nutné vzít v úvahu, že ne všichni stavebníci budou nově příchozími, někteří již v současné době v obci bydlí. Jedná se například o situaci stavby nového domu pro druhou generaci. Podle míry nuceného soužití a velikosti cenové domácnosti se tak zpravidla užívá koeficient 1,5 – 2. Při použití průměrného čísla, tedy 1,75, vyznačil Územní plán ve

skutečnosti plochy pro celkový nárůst o 198 obyvatel. Celkový počet obyvatel by tak při výstavbě 113 nových bytových jednotek stoupl na zhruba 730.

Sporné je však i určení počtu bytových jednotek vzhledem k vymezeným plochám. K nové zástavbě bylo Územním plánem vymezeno 10,29 ha ploch (z toho 0,32 ha návrhových ploch bylo vymezeno na ploše stávající výstavby). Ty jsou určeny převážně pro nízkopodlažní bytovou výstavbu, kde se dá předpokládat umístění jediné bytové jednotky v každém domě. Při předpokládané výstavbě 113 bytových jednotek (domů) by tak průměrná velikost nové parcely dosahovala cca 900 m². Část vymezených ploch je přitom nutné využít na místní komunikace a veřejná prostranství, minimálně v rozsahu vyžadovaném vyhláškou č. 269/2009 Sb. Zpravidla je pro tato ostatní využití počítána rezerva 20 %. Na jednu plochu by tak připadlo zhruba 750 m². V rámci podmínek pro využití ploch je přitom minimální velikost parcely stanovena zpravidla na 800 m².

Je tedy patrné, že umístění 113 bytových jednotek na vymezených plochách by bylo komplikované. I při výstavbě 113 bytových jednotek by však počet obyvatel obce mohl dosáhnout pouze zhruba čísla 730. Koncepte Územního plánu přitom stanovuje cílový počet obyvatel na 873. Z toho do budoucna vyplývá potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v obci.

Změny č. 2 však k zvětšování ploch zastavitelných pro bydlení nepřístupují. V rámci Územního plánu byly do návrhových ploch pro bydlení zahrnuty i takové plochy, jejichž využití se prokázalo jako nevhodné, případně bylo nezbytné využít je k jiným účelům. Tato situace nastala u ploch č. 2, 6 a 26 Územního plánu. Tyto plochy Změny č. 2 nahrazují.

Dopravní dostupnost plochy č. 2 Územního plánu byla řešena vymezením místní komunikace v trase historické úvozové cesty. Strž, kterou cesta původně vedla, byla však v minulosti zasypaná a cesta samotná byla vybudována podél horní hrany této strže. Obnovení cesty v původní trase by bylo obtížně proveditelné vzhledem k tomu, že terén v těchto místech není rostlý. Nadto i Územní plán předpokládal využití stávající, nikoliv historické komunikace. Při jejím zakreslení však došlo k chybě. Změny č. 2 tuto chybu napravují vymezením plochy DSm2. To je však na úkor vymezené plochy č. 2. Plochu zavezené strže Změny č. 2 navrhuje pro veřejnou zeleň (ZV1), jejíž zřízení je vzhledem k rozsahu plochy nezbytné s ohledem na § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. I tato plocha je vymezena částečně na úkor plochy č. 2 Územního plánu. Celkově tak není pro bytovou výstavbu možné využít 0,27 ha plochy č. 2 Územního plánu.

Plocha č. 6 Územního plánu byla původní dokumentací zpřístupněna vymezením vstupního bodu na plochu. Zastavěním plochy by však při nevhodném řešení komunikací došlo k úplnému odříznutí některých pozemků, které do rozvojové plochy nebyly zahrnuty. Tím by byla poškozena práva jejich vlastníků. Proto Změny č. 2 zpřesňují dopravní řešení plochy č. 6 Územního plánu a vymezují místní komunikaci DSm3. Tato plocha je vymezena na úkor ploch bydlení, vymezených v Územním plánu. Celkově tak pro bytovou výstavbu nebude možné využít 0,11 ha plochy č. 6 Územního plánu.

Plocha č. 26 Územního plánu byla částečně rozšířena změnou č. 3 Územního plánu. V současné době již je částečně realizována. Realizována byla stavba penzionu, pro niž byla využita větší část vymezené rozvojové plochy. Zbytek rozvojové plochy již není možné pro daný účel využít, proto ho Změny č. 2 z řešení vyřazují. Realizována byla také manipulační plocha, ta je Změnami č. 2 zahrnuta do stavu. Zbytek plochy č. 26 Územního plánu zůstal i po změnách č. 1 a č. 3 Územního plánu vymezen pro bytovou výstavbu. K tomuto účelu jej

však není možné v budoucnu využít. Problematický je tvar těchto ploch, který neumožňuje urbanisticky vhodné umístění objektů pro bydlení. Vhodná není ani návaznost ploch bydlení na rekreační areál penzionu. Mimoto přes tuto rozvojovou plochu prochází lokální biokoridor, vymezený v rámci KPÚ, který Změny č. 2 zařazují do řešení. Změny č. 2 tak dosud nerealizovaný zbytek plochy č. 26 Územního plánu v celkové rozloze 0,27 ha vyřazují z řešení. Plochám byla přidělena funkce shodná s funkcí zbytku dané parcely, tedy zahrada ve stavu či návrhu.

Změny č. 2 tak z řešení vyřazují celkem 0,65 ha ploch pro bydlení a vracejí jim jejich původní funkci, případně jim navrhnou funkci novou. Za tyto plochy jsou náhradou vymezeny nové plochy pro bydlení v celkovém rozsahu 0,63 ha. Dochází tak k reálnému úbytku návrhových ploch pro bydlení, vymezených v územně plánovací dokumentaci obce.

Z celkového rozsahu návrhových ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných, schválených v rámci platné územně plánovací dokumentace Třebichovic, bylo do současnosti již realizováno 1,21 ha. Tyto plochy nebo jejich části Změny č. 2 převádějí z návrhových ploch do ploch stavových. Jedná se o části ploch 1, 11, 16a a 26 a dvě celé vymezené rozvojové plochy v centrální části obce. Ostatní plochy zůstávají nevyužity.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch tedy vychází zejména ze dvou skutečností. Platná územně plánovací dokumentace zahrnuje do řešení některé plochy, jejichž využití není z různých důvodů možné. Mimo to pracoval Územní plán s chybnými čísly a vymezené plochy tak nejsou pro požadovaný rozvoj dostatečné.