

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP TŘEBEŠICE

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Území obce Třebešice tvoří 1 katastrální území, leží v okrese Benešov a kraji Středočeském. Obec Třebešice má platnou zemně plánovací dokumentaci, a to územní plán Třebešice (dále tak jen „ÚP Třebešice“), vydaný dne 16.8.2010, s účinností 17.9.2010. V následujícím období nebyla pořízena žádná jeho změna. Zadání Změny č.1 je součástí „Zprávy o uplatňování územního plánu Třebešice“, kapitola 6.

Zpráva o uplatňování územního plánu Třebešice (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhláška č.500/2006 Sb. o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Pořizovatelem Zprávy je Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování. Zprávu a současně tak Zadání Změny č.1, které je její součástí, schválilo Zastupitelstvo obce Třebešice usnesením č.1/1 ze dne 25.1.2016.

Z hlediska širších územních vztahů, vzhledem k poloze a velikosti řešeného území, nedojde Změnou č.1 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce. Řešené území je součástí správního obvodu města Benešov, obce s rozšířenou působností, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru Změny č.1 a vymezení řešeného území, nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení Změny č.1 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území. Jako podklad pro návrh sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Třebešice není součástí žádné rozvojové oblasti či rozvojové osy ani specifické oblasti vymezené Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č.1, schválené usnesením vlády České republiky č.276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“).

Pro řešení Změny č.1 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména: „při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením, 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“ jsou ve Změně č.1 ÚP respektovány.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 schválilo Zastupitelstvo Stč. Kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč.kraje, která nabyla účinnosti dne 26.8.2015.

Nejvýznamnějším dopravním záměrem zůstává návrh rozšíření silnice II/111 na doporučenou kategorii S 9,5. Návrh na rozšíření této stávající silnice je převzat do územního plánu Třebešice a vymezen jako veřejně prospěšná stavba, Změnou č.1 není tato část území dotčena.

Změnou č.1 je uveden územní plán do souladu se ZÚR v problematice vymezení prvků ÚSES: jelikož v době vydání ÚP Třebešic byl platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Územní plán velkého územního celku okresu Benešov (ÚP VÚC), schválený Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006, byl prvek USES v souladu s touto tehdy platnou dokumentací zpracovatelkou ÚP Třebešice veden v souladu s tímto dokumentem jako „regionální biocentrum uvedené pod č. 943, „Pod Hůrou“. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je toto biocentrum v části, která zasahuje na území obce Třebešice již vedeno jako lokální, což je ve Změně č.1 zohledněno.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. Kraje nejsou řešenou změnou dotčeny.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 ÚP Třebešice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavku na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavku na ochranu nezastavěného území.

Změnou je sice navržen menší zásah do nezastavěného území ve 3 ze 6 ti lokalit změny (Z1-1, Z1-2 a Z1-3) celkově plochami bydlení o výměře 2,30 ha, které však přímo navazují na již zastavěné území. Současně bylo v souladu se Zadáním změny ze zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, vypuštěno 2,84 ha dosud nevyužitých ploch bydlení (lokality změny Z1-4) a dále celkem 6,74 ha dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro výrobu a skladování-fotovoltaickou elektrárnu (lokality změny Z1-5 a Z1-6).

Od doby platnosti ÚP Třebešic byla také menší část ploch pro bydlení již využita, tj. zastavěna a Změnou č.1 tak zařazena do zastavěného území (celá původní zastavitelná plocha Z1 dle ÚP) celkem 0,86 ha.

Architektonické a urbanistické hodnoty v území nebudou změnou narušeny. Podmínky prostorového uspořádání pro umístění staveb v plochách BV-bydlení-venkovské byly doplněny mimo jiné právě o požadavky na respektování krajinného rázu, urbanistických a architektonických hodnot území, především historicky utvářenou urbanistickou strukturu, dále o podmínku respektování skupiny stávajících dubů a lip v ploše Z3a. Historická stopa uspořádání území v okolí zámku byla podpořena Změnou č.1 zohledněním plochy historického sadu („Štěpnice“), náležejícímu k zámku, jeho přeřazením do ploch zeleně soukromé a vyhrazené z ploch zeleně veřejné (jak byl dosud klasifikován platným ÚP). Změna č.1 je v souladu s koncepcí územního plánu obce, kterou ještě dále doplňuje - pro řešené území Změnou č.1.(pro lokality změny, tj. nové zastavitelné plochy Z1-1, Z1-2 a Z1-3) plochy BV-bydlení-venkovské doplňuje podmínku, důležitou z vodohospodářského hlediska: „nové stavby v lokalitách Z1-1, Z1-2 a Z1-3 jsou podmíněny vyřešením zásobování pitnou vodou, nezávadnou likvidací splaškových vod podle platných předpisů a zajištěním likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku“.

Změnou jsou tedy prověřeny plochy pro zástavbu na základě Zadání a následně jsou navrženy 3 nové zastavitelné plochy (2,3 ha), ale současně jsou navrženy k navrácení rozsáhlé plochy do nezastavěného území z důvodů, že dosud nedošlo k jejich využití pro zástavbu, celkem 9,58 ha. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona je doloženo v kapitole 2.7. tohoto odůvodnění.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zadání, které je součástí Zprávy (kapitola 6) bylo sestaveno podle zákona 183/2006 Sb. Obsah Změny č.1 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Třebešice vyplývá požadavek na prověření a doplnění podmínek využití nezastavěného území - v souladu se zadáním byly doplněny podmínky využití plochy NS – smíšené plochy nezastavitelného území (dle §18, odst.5 stavebního zákona “v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra”.

Návrh Změny č.1 vychází při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce, v plochách s rozdílným způsobem využití jsou zachovány podmínky dle ÚP Třebešice kromě ploch VF, které jsou změnou vypuštěny, a dále pro plochy BV a NS jsou podmínky částečně doplněny. Změna č.1 územního plánu Třebešice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNU PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

2.2.1 Při zpracování návrhu Změny č.1 ke společnému jednání jsou zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro zpracování návrhu Změny č.1 územního plánu (v rozsahu zadání Změny), které jsou součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Třebešice.

[1]

Dle schváleného zadání Změna č.1 zohlednila požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, biocentrum ÚSES „Pod Hůrou“ bylo přeřazeno z módu „regionální“ do módu „lokální“ (změna v kategorizaci tohoto prvku ÚSES na území obce Třebešice nastala mezi 2 postupně vydanými nadřazenými dokumentacemi - ÚP VÚC a ZÚR).

[2]

V souladu se zadáním byly doplněny podmínky využití plochy NS – smíšené plochy nezastavitelného území dle §18, odst.5 stavebního zákona stavby (přípustné využití ploch NS - smíšené plochy nezastavitelného území bylo doplněno o „zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků“, dále o „technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)“, zahrnuta byla i stávající stavba - zahradní domek - na poz.č.583 a 574/3 - jedná se o nápravu nesrovnalostí v platném ÚP.

[3]

Lokální systém ekologické stability byl Změnou č.1 formálně doplněn o LBC 24/2, které bylo v ÚP Třebešice vymezeno ještě jako biocentrum regionální. ÚP tak byl uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Stč.kraje) - viz výše bod [1].

[4]

V souladu se Zadáním Změna č.1 vymezuje 6 lokalit, přičemž k rozšíření zastavitelných ploch dochází ve 3 z nich, v zadání specifikovaných dle požadavků občanů, ve 3 dochází naopak k vypuštění dosud

nevyužitých ploch (2 ploch výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna a 1 plochu bydlení-venkovské) ze zastavitelných ploch. Celková urbanistická koncepce územního plánu je zachována, mění se pouze v přístupu k rozsahu zastavitelných ploch: u plošně nejrozsáhlejších lokalit změny Z1-4, Z1-5 a Z1-6 dochází Změnou č.1 k jejich zařazení do nezastavěného území. tj. k zásadní plošné redukci navržených zastavitelných ploch oproti stavu ÚP.

[5]

Z urbanistické koncepce je Změnou č.1 dle Zadání vypuštěna stanovená etapizace.

[6]

Jelikož již ztratila opodstatnění (plocha Z3b byla značně redukována a plocha Z3a je majetkoprávně rozdělena způsobem, který umožňuje nezávislý přístup k pozemkům všech majitelů), je z urbanistické koncepce Změnou č.1 vypuštěna podmínka na vydání regulačních plánů pro rozhodování o změnách v území pro lokality Z3a a Z3b.

[7]

V souladu se zadáním byla vymezena nová zastavitelná plocha na jižním okraji obce (Z1-3), současně byla prověřena možnost dopravního napojení a navržena podmínka dohody o parcelaci společně s plochou Z4, která na ni navazuje a je nutno vzájemně koordinovat přístup do tohoto území.

[8]

V zastavitelných plochách, kde bylo v ÚP vymezeno členění pozemků na plochy BV a ZS, byly plochy sjednoceny do funkčního využití BV (jedná se o plochy Z2, Z3a a Z4) z důvodů přílišné podrobnosti, která přísluší dalším stupňům projektové přípravy území (tj. umístění konkrétní stavby RD na konkrétním pozemku v zahradě).

[9]

Navrhované změny nekladou žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu, závazná část byla Změnou č.1 pouze doplněna pro plochy BV - bydlení – venkovské-funkční využití podmíněně přípustné o podmínku „nové stavby v lokalitách Z1-1, Z1-2 a Z1-3 jsou podmíněny vyřešením zásobování pitnou vodou, nezávadnou likvidací splaškových vod podle platných předpisů a zajištěním likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku.

[10]

Architektonické a urbanistické hodnoty v území jsou změnou podpořeny - Podmínky prostorového uspořádání pro umístění staveb v plochách BV-bydlení-venkovské byly doplněny mimo jiné právě o požadavky na respektování krajinného rázu, urbanistických a architektonických hodnot území, především historicky utvářenou urbanistickou strukturu, dále o podmínku respektování skupiny stávajících dubů a lip v ploše Z3a.

[11]

Změnou č.1 dochází k zahrnutí plochy Z1 do zastavěného území, jelikož od doby platnosti došlo k její zástavbě – zastavěné území bylo aktualizováno k 29. 2. 2016 na podkladě mapy KN se zohledněním těchto již zastavěných ploch.

[12]

Změnou č.1 k přeřazení plochy historického sadu („Štěpnice“), náležejícímu k zámku do ploch zeleně soukromé a vyhrazené z ploch zeleně veřejné (jak byl dosud klasifikován platným ÚP) - jedná se o nápravu nesrovnalostí v platném ÚP.

[13]

Dokumentace Změny č.1 byla zpracována dle současně platné vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

2.2.2 Při zpracování upraveného návrhu Změny č.1 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z pokynů pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 před vydáním

[1]

V zastavěném území bylo upraveno využití stavby na pozemku st. parc. č. 113, dle skutečného stavu v území a stavu dle katastru nemovitostí. Pozemek (v rozsahu stavby) byl zařazen do plochy pro výrobu a skladování – zemědělské sklady VZ (jedná se o nápravu chyby v platném územním plánu).

[2]

Pozemky v zastavěném území parc. č. 46/1, 459/7, 394/3 a 457 byly převedeny z ploch veřejné zeleně do ploch zeleně soukromé dle aktuálních vlastnických vztahů.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované Změny č.1 bylo zapracování požadavků na využití území obce (změna řeší 6 lokalit Z1-1 až Z1-6) a dále dílčí úpravy využití ploch, související s aktuálním stavem v území a uvedením ÚP do souladu s platnou legislativou a aktualizace stávajícího stavu v území nad mapou katastru nemovitostí. U plošně nejrozsáhlejších lokalit změny Z1-4, Z1-5 a Z1-6 dochází Změnou č.1 k jejich zařazení do nezastavěného území, tj. k zásadní plošné redukci navržených zastavitelných ploch oproti stavu ÚP. K rozšíření zastavitelných ploch dochází ve 3 lokalitách změny, Z1-1 až Z1-3.

Důvodem pořízení Změny č.1 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Třebešice a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu funkčního využití území uplatněných vlastníky pozemků, poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy a plochy stávající zástavby takové podmínky rozvoje území, které zajistí ochranu jeho hodnot, zajistí udržení urbanistické koncepce ÚP i uspořádání jeho krajiny.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1

Změnou č.1 byly redukovány zastavitelné plochy, které dosud nebyly od doby vydání ÚP využity - došlo k vypuštění části vymezené plochy pro bydlení Z3b v severní části obce (lokalita změny Z1-4) a k vypuštění 2 zastavitelných ploch VF. Do koncepce rozvoje byly doplněny 3 plochy pro bydlení na jejím západním a jižním okraji (lokality změny Z1-1, Z1-2 a Z1-3), které všechny přímo navazují na zastavěné území.

Celková urbanistická koncepce územního plánu se tak nemění a je Změnou č.1 respektována: mění se pouze v přístupu k rozsahu zastavitelných ploch: u plošně nejrozsáhlejších lokalit změny Z1-4, Z1-5 a Z1-6 dochází Změnou č.1 k jejich zařazení do nezastavěného území tj. k zásadní plošné redukci navržených zastavitelných ploch oproti stavu ÚP.

Z urbanistické koncepce je Změnou č.1 vypuštěna funkční plocha „plochy pro výrobu a skladování-fotovoltaická elektrárna (VF6).

Členění území a vymezení zastavitelných ploch podle schváleného ÚP (s drobnými doplněními a úpravami pro plochy BV a NS) zůstávají zachovány.

Nedochází k vymezení ploch přestavby.

System sídelní zeleně není Změnou č.1 zásadně dotčen, pouze v souladu se stavem v území byla Změnou č.1 část ploch, vymezených chybně v ÚP jako zeleň veřejná a navazujících a náležejících k zámku, převedena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené ZS-stav (historicky plocha sadu „Štěpnice“).

Nedílnou součástí Změny č.1 je zanesení stavu již využitých zastavitelných ploch v území do hlavního výkresu vymezením hranice aktuálního zastavěného území ke dni 29. 2. 2016, což je znázorněno v grafické části Změny č.1 (výřez č.1 hlavního výkresu a výkresu základního členění území).

Lokalita Z1-1 se nachází v návaznosti na zastavěné území - lemuje západní okraj sídla Třebešice. Lokalita navazuje na vlastní obec, kde dominuje historické centrum se zámekem, je dopravně dostupná ze stávající komunikace na severní straně. Doplnění úzkého pásu plochy pro zástavbu v této části území je logickým a nijak nezátěžujícím krokem jak pro krajinné hodnoty nezastavěného území, tak urbanistické hodnoty obce. Změnou zde dojde k rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení- venkovské (BV).

Drobná lokalita Z1-2 leží v jižní části sídla, v blízkosti původně zastavitelné plochy Z1, která je již v současné době zastavěna. Také zde v přímé návaznosti na zastavěné území dojde k rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení- venkovské (BV).

Lokalita Z1-3 lemuje v úzkém pásu jižní okraj sídla Třebešice, navazuje na zastavěné území a na zastavitelnou plochu Z4, se kterou je pro ni společně stanovena změnou podmínka dohody o parcelaci. Lokalita je navržena k rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení- venkovské (BV).

Pro zařazení všech těchto 3 výše uvedených lokalit do zastavitelných ploch bylo podkladem zadání: na základě požadavku obce jsou k vypuštění navrženy masivní zastavitelné plochy v dalších 3 lokalitách změny (viz níže), které nebyly dosud od doby platnosti ÚP Třebešice využity, a které blokovaly možnou výstavbu na jiných pozemcích, a místo nich naopak zařazený 3 drobnější návrhové plochy BV, aby byl umožněn rozvoj požadovaný občany obce.

Jako Lokalita Z1-4 je označena východní část plochy Z3b, vymezené v ÚP jako zastavitelná plocha na severním okraji sídla. Změnou č.1 je navrženo její vynětí ze zastavitelných ploch a přearování do nezastavěného území, jelikož dosud nebyla využita pro výstavbu RD.

Lokalita Z1-5 je změnou navržena k vyjmutí ze zastavitelných ploch, a to z VF - výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna (dle ÚP plocha Z6a) a k přearování do nezastavěného území.

Lokalita Z1-6 (dle ÚP plocha Z6a) je také změnou navržena k vyjmutí ze zastavitelných ploch VF - výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna a k přearování do nezastavěného území.

Tabulka lokalit Změny č.1 ÚP Třebešice

Označení lokality Změny č.1 (označení plochy dle ÚP)	Dotčené pozemky parc.č. - k.ú. Třebešice	Rozloha lokality (ha)	Způsob využití dle ÚP Třebešic	Způsob využití navrhovaný Změnou č.1	Rozšíření (+) zastavitelné plochy (ha), resp. její zmenšení (-)
Z1-1 (-)	261/22, 261/23, 261/25 (část)	1,50	NZ-plochy zemědělské-stav	BV-bydlení- venkovské-návrh	+1,50
Z1-2 (-)	261/21	0,28	NZ-plochy zemědělské-stav	BV-bydlení- venkovské-návrh	+0,28
Z1-3 (-)	352/45, 352/44, 410 (část)	0,52	NZ-plochy zemědělské-stav	BV-bydlení- venkovské-návrh	+0,52
Z1-4 (Z3b-část)	607/11, 607/10 (část)	2,84	BV-bydlení- venkovské-návrh	NZ-plochy zemědělské-stav	-2,84
Z1-5 (Z6a)	355/5 (část), 355/4 (část), 355/6 (část), 349/2 (část), 349/15 (část)	2,79	VF -výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna-návrh	NS-smíšené plochy nezastavitelného území-stav	-2,79
Z1-6 (Z6b)	353/2, 353/3, 353/4, 355/1, 355/2, 356, 357/1, 357/2, 357/3, 354(část)	3,96	VF -výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna-návrh	NS-smíšené plochy nezastavitelného území-stav	-3,96
Celkem (ha)		11,89			-7,29

Změnou se přidávají do zastavitelných ploch pro bydlení plochy o celkové výměře 2,3 ha a 2,84ha ploch pro bydlení se vypouští: dochází k úbytku o 0,54 ploch BV. Kromě toho se vypouští celkem 6,75 ha z ploch výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna - celkem se vypouští 9,59 ha zastavitelných ploch.

Celková bilance Změny č.1 je zmenšení zastavitelných ploch o 7,29 ha (tj.9,59-2,30=7,29).

Změnou č.1 se vypouští z grafické i textové části ÚP funkční plocha VF a tabulka „Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování-fotovoltaická elektrárna“.

Níže je uvedena tabulka Změny č.1, vyjadřující rozsah vypouštěných zastavitelných ploch VF.

označení	Změnou č.1navržené využití	výměra [ha]
Z1-5 = Z6a	NS	-2,79
Z1-6 = Z6b	NS	-3,96
Výroba a skladování celkem		Oproti stavu před Změnou č.1: -6,75 ha

2.3.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

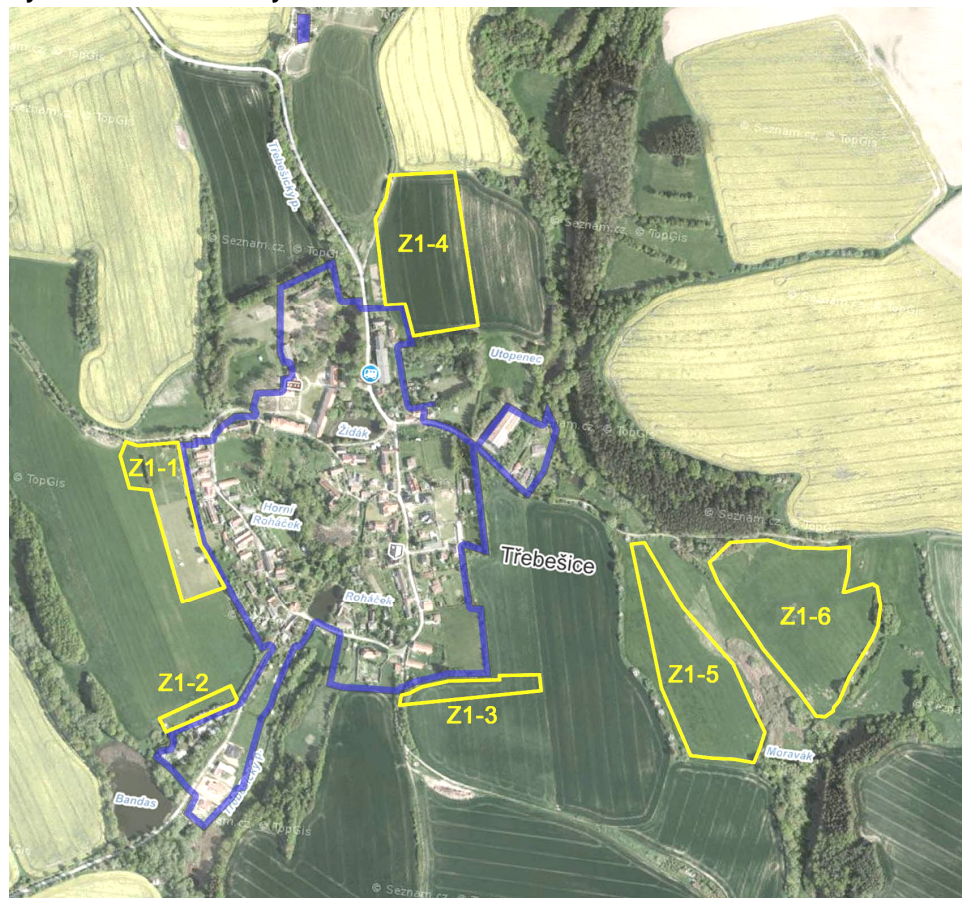
Změnou č.1 dochází k aktualizaci vymezení zastavěného území ke dni 29.2.2016 na podkladě aktuální mapy KN. Vymezení je znázorněno v grafické části změny - ve výřezu Hlavního výkresu a výřezu výkresu základního členění území. Aktualizace vymezeného zastavěného území zahrnuje zohlednění v současné době již zastavěných ploch, které byly v ÚP vymezeny jako zastavitelné (jedná se zejména o původní zastavitelnou plochu Z1).

2.3.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č.1 nemění základní koncepci rozvoje obce stanovenou ve schváleném ÚP Třebešice.

Změnou č.1 byly redukovány zastavitelné plochy, dosud nevyužité od doby platnosti ÚP - došlo k vypuštění části vymezené plochy pro bydlení Z3b v severní části obce (lokality změny Z1-4). Do koncepce rozvoje byly doplněny 3 plochy pro bydlení na jejím západním okraji (lokality změny Z1-1, Z1-2 a Z1-3), dále byly z koncepce rozvoje v souladu se zadáním Změnou č.1 vypuštěny plochy pro solární elektrárny Z6a a Z6b (lokality změny Z1-5 a Z1-6), působení krajinného zázemí obce tak nebude narušeno a je Změnou č.1 podpořeno.

Vyznačení lokalit změny a hranice zastavěného území v nadhledovém snímku:



2.3.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu obce je Změnou č.1 respektována, mění se pouze v přístupu k rozsahu zastavitelných ploch: u plošně nejrozsáhlejších lokalit změny Z1-4, Z1-5 a Z1-6 dochází Změnou č.1 k jejich zařazení do nezastavěného území tj. k zásadní plošné redukci navržených zastavitelných ploch oproti stavu ÚP. Změna č.1 řeší 6 lokalit Z1-1 až Z1-6 a dále dílčí úpravy využití ploch, související s aktuálním stavem v území a uvedením ÚP do souladu s platnou legislativou. Z urbanistické koncepce je Změnou č.1 vypuštěna funkční plocha „plochy pro výrobu a skladování-fotovoltaická elektrárna (VF6). K rozšíření zastavitelných ploch dochází jen ve 3 lokalitách změny, Z1-1 až Z1-3.

Z urbanistické koncepce je Změnou č.1 vypuštěna stanovená etapizace a také se v souladu se zadáním vypouští podmínka na vydání regulačních plánů pro rozhodování o změnách v území pro lokality Z3a a Z3b (lokalita Z3b je plošně redukována a tudíž podmínka regulačního plánu není již aktuálně nutná) a doplňuje se požadavek na dohodu o parcelaci společně pro plochu Z4 a navazující lokalitu změny Z1-3.

V souladu se stavem v území byla Změnou č.1 část ploch, vymezených chybně v ÚP jako zeleň veřejná a navazujících a náležejících k zámku, převedena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené ZS - stav (historicky plocha sadu „Štěpnice“). Z hlavního výkresu bylo vypuštěno vnitřní členění zastavitelných ploch Z2, Z3a a Z4 na část BV-návrh a ZS-návrh, resp. návrh nezastavitelných zahrad a sadů u nové výstavby a plochy Z2, Z3a a Z4 byly sjednoceny do funkčního využití BV.

2.3.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č.1 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury platného ÚP. Lokality změny Z1-1, Z1-2 a Z1-3 mají dopravní napojení ze stávajících komunikací, pro lokalitu Z1-3 byla stanovena podmínka dohody o parcelaci společně se zastavitelnou plochou Z4 z důvodu upřesnění trasy budoucí komunikace, jejíž přesné umístění bylo v lokalitě Z4 změnou vypuštěno.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.1 se nemění základní koncepce technického vybavení na území obce udaná ve schváleném ÚP Třebešice.

Změna č.1 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem. V zadání změny nebyly specifikovány žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Změna č.1 se nijak zásadním způsobem nedotýká koncepce zásobování území obce pitnou vodou a koncepce odkanalizování.

Závazná část (regulativy) byla Změnou č.1 pouze doplněna pro plochy BV-bydlení-venkovské - funkční využití podmíněně přípustné o podmínku „nové stavby v lokalitách Z1-1, Z1-2 a Z1-3 jsou podmíněny vyřešením zásobování pitnou vodou, nezávadnou likvidací splaškových vod podle platných předpisů a zajištěním likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku.

V řešených lokalitách tak bude zajištěna likvidace srážkových vod v místě za maximálního využití zasakování či retence na vlastním pozemku.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změna č.1 se nedotýká koncepce zásobování obce Třebešice elektrickou energií.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Změna č.1 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce.

KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změna č.1 nevymezuje plochy pro občanskou vybavenost.

2.3.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny Změnou č.1 nedojde, Změna č.1 pouze uvádí do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací názvosloví 1 prvku ÚSES, a to biocentra „Pod Hůrou“, jehož část, zasahující na území obce Třebešice, je aktuálně vedena jako biocentrum lokální.

Změnou č.1 je tak uveden územní plán do souladu se ZÚR v problematice vymezení prvků ÚSES: jelikož v době vydání ÚP Třebešic byl platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Územní plán velkého územního celku okresu Benešov (ÚP VÚC), schválený Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006, byl prvek ÚSES v souladu s touto tehdy platnou dokumentací zpracovatelkou ÚP Třebešice ing. arch. Marií Horváthovou zanesen do ÚP Třebešice v souladu s tímto dokumentem jako „regionální biocentrum uvedené pod č. 943, „Pod Hůrou“. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je toto biocentrum v části, která zasahuje na území obce Třebešice již vedeno jako lokální, což je ve Změně č.1 zohledněno.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou č.1 nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků.

PROSTUPNOST KRAJINY

Vlivem změny využití území není ovlivněna prostupnost krajiny.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Požadavky na ochranu před povodněmi nebyly v Zadání Změny č.1 stanoveny.

Protierozní opatření nejsou předmětem návrhu změny.

REKREACE

Změnou č.1 nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Do řešeného území nezasahují žádná ložiska, dobývací prostory ani chráněné ložisková území, které by bylo nutné respektovat. Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

2.3.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky využití ploch (Regulativy uspořádání území), stanovené v ÚP Třebešice zůstávají v platnosti, Změnou č.1 se pouze doplňují.

Pro využití ploch BV-bydlení-venkovské jsou doplněny tyto podmínky:

- nové stavby v lokalitách Z1-1, Z1-2 a Z1-3 jsou podmíněny vyřešením zásobování pitnou vodou, nezávadnou likvidací splaškových vod podle platných předpisů a zajištěním likvidace

dešťových vod v místě jejich vzniku. V ploše Z2 je možné umístění max.1 RD a to v poloze nejbližší k zastavěnému území.

- v ploše Z3a bude výstavba respektovat skupinu stávajících dubů a lip.
- jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy v zastavěném území i zastavitelných plochách musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, především historicky utvářenou urbanistickou strukturu, (tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby).

V souladu se zadáním byly také doplněny podmínky využití plochy NS-smíšené plochy nezastavitelného území dle §18, odst.5 stavebního zákona stavby (přípustné využití ploch NS-smíšené plochy nezastavitelného území) bylo doplněno o „zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků“, dále o „technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)“, zahrnuta byla i stávající stavba - zahradní domek - na poz.č.583 a 574/3 - jedná se o nápravu nesrovnalostí v platném ÚP.

Ostatní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou Změnou č.1 dotčeny.

2.3.7 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

Změna č.1 se nedotýká VPS ani VPO na území obce Třebešice. Změnou č.1 do ÚP nejsou doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Změna č.1 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

2.3.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č.1 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství na území obce, pro které lze uplatnit předkupní právo. Přesné umístění komunikace - veřejného prostranství PP1 v lokalitě Z4 bude specifikováno v rámci dohody o parcelaci.

2.3.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č.1 nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanoveny.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu obce na udržitelný rozvoj území nebyly v Zadání Změny č.1 stanoveny - Změna č.1 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Nepožaduje se posouzení Změny č.1 z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů Změny č.1 na území Natura 2000, z tohoto důvodu není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude narušeno.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokalita Změny č.1 nezasahuje do Evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí. Při projednání zadání bylo konstatováno, že vyhodnocení vlivu Změny č.1 na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na území Natura 2000 se nepožaduje.

Posuzovaná Změna č.1 územního plánu obce, resp. důsledky z ní plynoucí, je bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Změnou č.1 ÚP resp. důsledky z ní plynoucí, nedojde k obtěžování obyvatel hlukem nebo k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví.

Vlivem naplnění Změny č.1 územního plánu obce nehrozí nebezpečí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod. Uvažovaná Změna č.1 se nedostává do střetu s žádným zvláště chráněným územím, segmentem ÚSES či registrovaným VKP.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst.1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení Změny č.1.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č.1 bude ZPF dotčen pouze v malém rozsahu 2,30 ha (lokality Z1-1, Z1-2 a Z1-3) oproti navráceným plochám 9,59 ha zpět do ZPF (lokality Z1-4, Z1-5 a Z1-6).

Zábor ZPF je bilancován níže v tabulce:

Označení Lokality Změny	Dotčené pozemky parc.č.dle KN (k.ú. Třebešice)	Navrhované využití dle Změny č.1	Celkem dotčeno ZPF (ha) zábor ZPF navrácení ZPF	I.třída ochrany: BPEJ 7.29.11	II.třída ochrany: BPEJ 5.64.01 5.29.01	III.třída ochrany: BPEJ 7.29.14 5.50.11 5.50.01	IV.třída ochrany: BPEJ 7.29.51	V.třída BPEJ 7.37.15 5.68.11
Z1-1	261/22, 261/23, 261/25 (část)	BV-bydlení-venkovské-návrh	+1,50	+0,11		+0,65		+0,74
Z1-2	261/21	BV-bydlení-venkovské-návrh	+0,28	+0,28				
Z1-3	352/45, 352/44, 410 (část)	BV-bydlení-venkovské-návrh	+0,52			+0,35	+0,03	+0,14
Z1-4	607/11, 607/10 (část)	NZ-plochy zemědělské-stav	-2,84	-2,80	-0,04			
Z1-5	355/5 (část), 355/4 (část), 355/6 (část), 349/2 (část), 349/15 (část)	NS-smíšené plochy nezastavitelného území-stav	-2,79			-2,10		-0,69
Z1-6	353/2, 353/3, 353/4, 355/1, 355/2, 356, 357/1, 357/2, 357/3, 354(část)	NS-smíšené plochy nezastavitelného území-stav	-3,96		-0,96	-1,10	-1,80	-0,10
Změnou č.1 navržený nový zábor ZPF: 2,30 ha				+0,39		+1,00	+0,03	+0,88
Změnou č.1 navráceno do ZPF: 9,59 ha				-2,80	-1,00	-3,20	-1,80	-0,79

Odůvodnění záborů ZPF:

Území obce Třebešice obsahuje v rámci platného ÚP vymezené zastavitelné plochy. Změna č.1 doplňuje do zastavitelných ploch 3 dílčí území, ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde. Oproti tomu dochází k vypuštění ploch několikanásobně většího rozsahu (tj. k jejich navrácení do ZPF).

Zastavitelné plochy v lokalitách Z1-1, Z1-2 a Z1-3 představují **rozšíření záboru ZPF o plochu 2,30 ha**, všechny 3 lokality BV-bydlení-venkovské-návrh přímo navazují na zastavěné území.

Zastavitelné plochy v lokalitách Z1-4, Z1-5 a Z1-6 jsou změnou navrženy k navrácení do ZPF, celková **navracená plocha ZPF činí 9,59 ha**. Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené Změnou č.1 lze považovat minimálně za přiměřenou, až velmi příznivou ve prospěch ZPF, jelikož v I.třídě ochrany dojde k navrácení 2,8 ha oproti 0,39 ha nového záboru, ve II. třídě ochrany se navrací 1 ha ZPF oproti nulovému novému záboru.

Kromě toho je dále zemědělský půdní fond Změnou č.1 dotčen v nižších stupních ochrany BPEJ - III., IV., V. třída, které jednak představují zemědělskou půdu s nižší produkční schopností, jednak i v těchto bonitách v součtu převažují plochy navrácené nad plochami nově vyjímány ze ZPF.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.1 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPO A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

V obci Třebešice - v jeho územním plánu vymezených zastavitelných plochách určených pro bydlení (BV-bydlení-venkovské-návrh) - postupně došlo k částečné realizaci záměrů jednotlivých investorů, Změna č.1 aktualizuje ÚP dle stavu v území. V současné době již je do zastavěného území zařazena celá plocha Z1. Naopak řada zastavitelných ploch dosud po dobu platnosti ÚP nebyla využita pro výstavbu (část plochy Z3b, plochy Z6a a Z6b) – Změnou č.1 byly tyto plochy v souladu se zadáním vypuštěny, aby neblokovaly rozvoj v jiných, menších plochách. Tyto 3 menší zastavitelné plochy - lokality Z1-1, Z1-2 Z1-3 byly tak do koncepce ÚP Třebešice doplněny. Všechny přímo navazují na zastavěné území a vhodně ho doplňují. Z bilanci záborů ZPF vyplývá, že absolutně převažuje plošná výměra vypouštěných ploch nad nově vymezenými. Potřeba vymezení zastavitelných ploch na okrajích obce je zřejmá ze zadání a jejich vymezení je dostatečně kompenzováno vypuštěním ploch dodnes nevyužitých. Zastavěné území, převážně historicky utvořená urbanistická struktura, je již účelně využito stávající zástavbou, proloženou v centrální části plochami zahrad, veřejné zeleně a soustavou rybníků. Uvnitř zastavěného území se již nacházejí pouze možnosti pro přístavby stávajících objektů, či stavby na již zastavěných pozemcích.

Nedílnou součástí Změny č.1 je zanesení stavu již využitých zastavitelných ploch v území do výřezu hlavního výkresu vymezením hranice aktuálního zastavěného území. U plošně nejrozsáhlejších lokalit změny Z1-4, Z1-5 a Z1-6 dochází Změnou č.1 k jejich zařazení do nezastavěného území, tj. k zásadní plošné redukci navržených zastavitelných ploch oproti stavu ÚP.

2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Třebešice.

Změnou č.1 nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany - pro zpracování Změny č.1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky.

Požární ochrana:

S ohledem na charakter Změny č.1 nebyly v Zadání stanoveny ani žádné požadavky požární ochrany. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti

min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

Jako zdroj požární vody v sídle slouží rybník Dolní Roháček u hasičské zbrojnice.

Civilní ochrana:

Pro zpracování Změny č.1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

- A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
Řešené území Změny č.1 není dotčeno.
- B) zóny havarijního plánování
Změnou č.1 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.
- C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
Změna č.1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel.
- D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování
Změna č.1 ÚP nevymezuje plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.
- E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
Předmětem Změny č.1 není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.
- F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města
Změna č.1 nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.
- G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací
Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání Změny č.1 ÚP.
- H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
Změnou č.1 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.1 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.
- I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č.1.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví:

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou integrální součástí platného ÚP Třebešice, Změnou č.1 ÚP není tato problematika dotčena - v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin:

Do řešeného území nezasahují žádná ložiska, dobývací prostory ani chráněná ložisková území, které by bylo nutné respektovat. Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na ochranu geologické stavby území:

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

S ohledem na charakter Změny č.1 nebyly požadavky na ochranu před povodněmi stanoveny. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

2.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh Změny č.1: 5 listů textové části, 3 listy grafické části,

Odůvodnění: 21 listů textové části (z toho Rozhodnutí o námitkách: 8 listů), 2 listy grafické části

2.10.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Třebešice

- dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
- zpracováno a projednáno v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

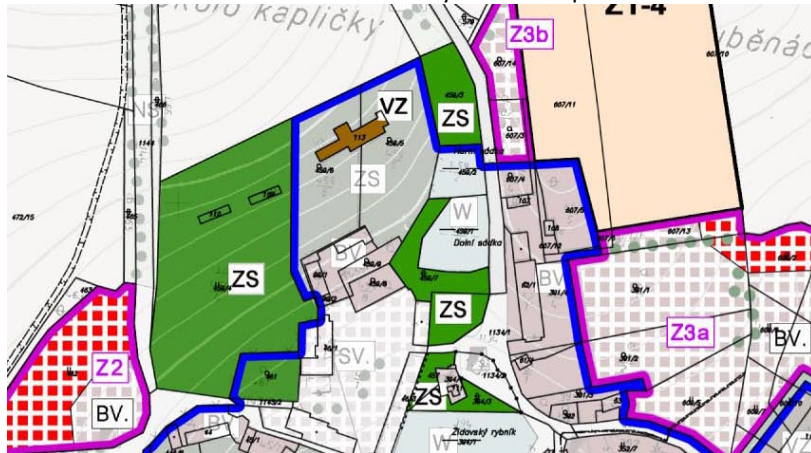
Námítka č. 1

Podatel : Ing. Eliška Valdová, Na Výtoni 254/2, 128 00 Praha 2

Ing. Igor Valda, Na Výtoni 254/2, 128 00 Praha 2

Text námítky : viz příloha A tohoto návrhu rozhodnutí o námítkách

Území dotčené námítkou v návrhu změny územního plánu Třebešice:



Výrok: námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

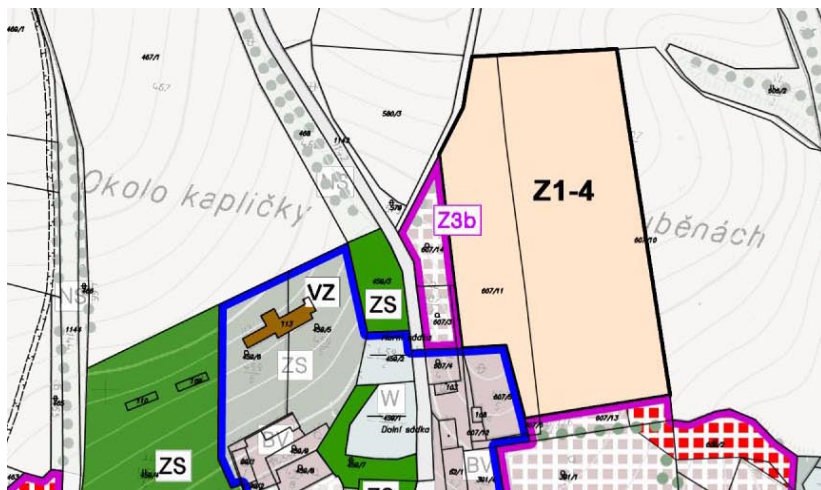
vzhledem k tomu, že změnou plochy zeleně veřejné na plochu zeleně soukromou a zařazením stávajícího pozemku st. parc. č. 113 v katastrálním území Třebešice do plochy pro výrobu a skladování - zemědělské sklady, nedochází k ohrožení veřejných ani soukromých zájmů v území, lze toto považovat za drobnou úpravu návrhu územního plánu, která nevyvolává nutnost opakovaného veřejného projednání.

Námítka č. 2

Podatel : Reality Group a.s, Strakonická 2860/4, 150 00 Praha 5

Text námítky : viz příloha B tohoto návrhu rozhodnutí o námítkách

Území dotčené námítkou v návrhu změny územního plánu Třebešice



Výrok: námítce týkající se lokality Z1-4 se nevyhovuje

Odůvodnění:

v roce 2000 byla schválena Urbanistická studie obce Třebešice, protože však nedošlo k její aktualizaci, byla od roku 2007 neplatná. V roce 2009 rozhodlo zastupitelstvo obce Třebešice o pořízení územního plánu, byl vypracován a schválen územní plán Třebešice, který nabyl účinnosti 17.09.2010, nikoliv tedy změna územního plánu o které se ve své námítkě proti návrhu změny zmiňuje společnost Reality Group a.s., do roku 2010 obec žádný územní plán neměla, nebylo tedy co měnit. Z vyjádření zastupitelstva obce ze dne 10.03.2009 č.j. ÚP/z/326/BP je zřejmé, že rozhodnutí o pořízení územního plánu bylo vyvoláno soukromoprávními zájmy vlastníků předmětných pozemků, které byly do ÚP zařazeny jako zastavitelné (mimo jiné i lokality Z3b, Z6a a Z6b).

Dle § 45 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), hradí náklady na zpracování územního plánu a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obec, která rozhodla o pořízení územního plánu, dle § 45 odst. 3 téhož zákona, hradí náklady spojené s projednáním územního plánu pořizovatel. Náklady na nezbytné mapové podklady uhradí obec, pro kterou pořizuje územní plán úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak.

Společnost Reality Group a.s. ve své námitce uvádí, že „*se podílela významnou finanční částkou ve výši 259 000,- Kč na úhradě nákladů obce na změnu územně plánovací dokumentace v roce 2010“ a že „je dále skutečností, že společnost Reality Group a.s. hradila další významné finanční částky na inženýrskou činnost a další náklady související s podnikatelským záměrem na stavební využití dotčených pozemků“*. Jelikož se ale nejednalo o změnu územního plánu, ale o nový územní plán, byla tato „úhrada nákladů“ v rozporu se stavebním zákonem a nelze ji uvádět jako zákonnou investici či škodu na majetku společnosti, nebo jako skutečnost, bránící změně územního plánu.

S účinností od počátku roku 2013 přiznává stavební zákon vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma změnou nebo vydáním nového územního plánu v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, nárok na náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku. Dle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Pokud došlo ke zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, přičemž vlastník do okamžiku zrušení nevyužil stanovený způsob využití pozemku, nejedná se o majetkovou újmu ve smyslu stavebního zákona. Nově stanovené funkční využití pozemku neomezuje vlastnická práva k pozemku ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Omezení a tedy i způsobená újma, je pouze hypotetické povahy a nepředstavuje reálný zásah do vlastnického práva. Dosavadní způsob užívání pozemku (orná půda) je i nadále možný a změna jeho funkčního využití dle územního plánu se do právní sféry vlastníka nepromítne. Dle výše uvedeného, by se tedy mohl vlastník pozemku, tedy Reality Group a.s., domáhat náhrady své majetkové újmy pouze v případě, že by již nemohl pozemek užívat dosavadním způsobem, bez ohledu na snížení jeho hodnoty.

Cílem zpracované Změny č.1 bylo zapracování požadavků obce na využití území a úpravy využití ploch souvisejících s aktuálním stavem v území a aktualizace stávajícího stavu v území. Změnou č.1 územního plánu byly redukovány zastavitelné plochy, které dosud nebyly od doby vydání ÚP využity, do zastavitelných ploch byly doplněny 3 dílčí území (dle požadavku obyvatel obce), ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde.

V obci Třebešice postupně došlo k částečné realizaci záměrů jednotlivých investorů, naopak větší část zastavitelných ploch po dobu platnosti ÚP pro výstavbu využita nebyla (plochy Z3b, Z6a a Z6b), ačkoliv lhůta pro zajištění alespoň právního aktu vedoucího k jeho zastavění byla dostatečně dlouhá. Na základě územně plánovací dokumentace, kde byly vymezeny velké zastavitelné plochy, požadavku na pořízení regulačního plánu a stanovené etapizace (např. vyloučena výstavba na západní straně obce), došlo v obci k blokování rozvoje v jiných, menších plochách, bez opodstatněných důvodů, tak byla zjevně porušena práva vlastníků ostatních pozemků.

Změna č. 1 respektuje potenciál území v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, ale i pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosázení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Rozšíření zastavitelných ploch a vypuštění, od roku 2010 nevyužitých zastavitelných ploch, je vedeno snahou obce o vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území v souladu s § 18 stavebního zákona, nikoliv výhradně soukromoprávními zájmy, či snahou o blokování využití území a čekání na náhradu za změnu v území. Rozvoj obce nesmí být znemožněn spekulací s pozemky, nebo v důsledku soukromoprávních zájmů.

K postupu navrženému v námitce proti návrhu změny č.1 územního plánu Třebešice, „že lokalita Z1-4 zůstane zachována jako zastavitelná k účelu vyplývajícímu dle platného ÚP a případně se rozšíří zastavitelné území obce Třebešice o plochy Z1-1 a Z1-2“ pořizovatel sděluje, že dle § 55 odst. 4) stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Část pozemků parc. č. 607/10 a parc.č. 607/11 v k.ú. Třebešice, jejichž vlastníkem je společnost Reality Group a.s., ve Změně č. 1 označená jako Z1-4, je v zastavitelné ploše určené pro venkovské bydlení. Vlastník pozemků nevyužil od roku 2010 možnost zastavění pozemků nebo alespoň zajištění právního aktu vedoucího k jejich zastavění. Od nabytí účinnosti územního plánu, který umožňoval zastavění dotčených pozemků, nenabýlo účinnosti žádné rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Rozvoj obce byl realizován pouze na malé části zastavitelných ploch pro bydlení, využity byly pouze pozemky, které nejsou ve vlastnictví Reality Group a.s.. Vzhledem k demografickému vývoji v obci byly zastavitelné plochy určené pro venkovské bydlení vymezeny nad potřeby obce a pro obec jsou dostačující, ale z větší části jsou dosud nevyužity a blokují rozvoj v jiných, menších plochách. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je tedy dána nemožností využití již vymezených zastavitelných ploch obyvateli obce Třebešice.

Zastavitelné plochy navržené ve Změně č. 1 v lokalitách Z1-1, Z1-2, Z1-3 BV – bydlení venkovské, představují rozšíření záboru ZPF o plochu 2,30 ha, všechny 3 lokality přímo navazují na zastavěné území a vhodně ho doplňují. Zastavitelné plochy v lokalitách Z1-4, Z1-5 a Z1-6 jsou změnou navrženy k navrácení do ZPF, celková navrácená plocha ZPF činí 9,59 ha, přičemž plocha Z1-4 se nachází na pozemku zemědělského půdního fondu v I. třídě ochrany. Z hlediska ochrany životního prostředí je tedy více než žádoucí vrátit toto dosud nevyužité území zpět do zemědělského půdního fondu.

Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené Změnou č. 1 lze považovat minimálně za přiměřenou, až velmi příznivou ve prospěch ZPF, jelikož v I. třídě ochrany dojde k navrácení 2,80 ha oproti 0,39 ha nového záboru, ve II. třídě ochrany se navrácí 1,00 ha ZPF oproti nulovému novému záboru.

Kromě toho je dále zemědělský půdní fond Změnou č.1 dotčen v nižších stupních ochrany BPEJ - III., IV., V. třída, které jednak představují zemědělskou půdu s nižší produkční schopností, jednak i v těchto bonitách v součtu převažují plochy navrácené nad plochami nově vyjímány z ZPF.

Změna č.1 územního plánu Třebešice tedy plně respektuje republikové priority uvedené v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR 2008, kde se uvádí, že zastavěné území má být využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch, respektuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel.



Výrok: námítce týkající se lokality Z1-5 se nevyhovuje

Odůvodnění:

v roce 2000 byla schválena Urbanistická studie obce Třebešice, protože však nedošlo k její aktualizaci, byla od roku 2007 neplatná. V roce 2009 rozhodlo zastupitelstvo obce Třebešice o pořízení územního plánu, byl vypracován a schválen územní plán Třebešice, který nabyl účinnosti 17.09.2010, nikoliv tedy změna územního plánu o které se ve své námítce proti návrhu změny zmiňuje společnost Reality Group a.s., do roku 2010 obec žádný územní plán neměla, nebylo tedy co měnit. Z vyjádření zastupitelstva obce ze dne 10.03.2009 č.j. ÚP/z/326/BP je zřejmé, že rozhodnutí o pořízení územního plánu bylo vyvoláno soukromoprávními zájmy vlastníků předmětných pozemků, které byly do ÚP zařazeny jako zastavitelné (mimo jiné i lokality Z3b, Z6a a Z6b).

Dle § 45 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), hradí náklady na zpracování územního plánu a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obec, která rozhodla o pořízení územního plánu, dle § 45 odst. 3 téhož zákona, hradí náklady spojené s projednáním územního plánu pořizovatel. Náklady na nezbytné mapové podklady uhradí obec, pro kterou pořizuje územní plán úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak.

Společnost Reality Group a.s. ve své námítce uvádí, že „*se podílela významnou finanční částkou ve výši 259 000,- Kč na úhradě nákladů obce na změnu územně plánovací dokumentace v roce 2010“ a že „je dále skutečností, že společnost Reality Group a.s. hradila další významné finanční částky na inženýrskou činnost a další náklady související s podnikatelským záměrem na stavební využití dotčených pozemků“*. Jelikož se ale nejednalo o změnu územního plánu, ale o nový územní plán, byla tato „úhrada nákladů“ v rozporu se stavebním zákonem a nelze ji uvádět jako zákonnou investici či škodu na majetku společnosti, nebo jako skutečnost, bránící změně územního plánu.

S účinností od počátku roku 2013 přiznává stavební zákon vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma změnou nebo vydáním nového územního plánu v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, nárok na náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku. Dle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Pokud došlo ke zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, přičemž vlastník do okamžiku zrušení nevyužil stanovený způsob využití pozemku, nejedná se o majetkovou újmu ve smyslu stavebního zákona. Nově stanovené funkční využití pozemku neomezuje vlastnická práva k pozemku ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Omezení a tedy i způsobená újma, je pouze hypotetické povahy a nepředstavuje reálný zásah do vlastnického práva. Dosavadní způsob užívání pozemku (orná půda) je i nadále možný a změna jeho funkčního využití dle územního plánu se do právní sféry vlastníka nepromítne. Dle výše uvedeného, by se tedy mohl vlastník pozemku, tedy Reality Group a.s., domáhat náhrady své majetkové újmy pouze v případě, že by již nemohl pozemek užívat dosavadním způsobem, bez ohledu na snížení jeho hodnoty.

Cílem zpracované Změny č.1 bylo zapracování požadavků obce na využití území a úpravy využití ploch souvisejících s aktuálním stavem v území a aktualizace stávajícího stavu v území. Změnou č.1 územního plánu byly redukovány zastavitelné plochy, které dosud nebyly od doby vydání ÚP využity, do zastavitelných ploch byly doplněny 3 dílčí území (dle požadavku obyvatel obce), ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde.

V obci Třebešice postupně došlo k částečné realizaci záměrů jednotlivých investorů, naopak větší část zastavitelných ploch po dobu platnosti ÚP pro výstavbu využita nebyla (plochy Z3b, Z6a a Z6b), ačkoliv lhůta pro zajištění alespoň právního aktu vedoucího k jeho zastavění byla dostatečně dlouhá. Na základě územně plánovací dokumentace, kde byly vymezeny velké zastavitelné plochy, požadavku na pořízení regulačního plánu a stanovené etapizace (např. vyloučena výstavba na západní straně obce), došlo v obci bez opodstatněných důvodů k blokování rozvoje v jiných, menších plochách, tak byla zjevně porušena práva vlastníků ostatních pozemků.

Změna č. 1 respektuje potenciál území v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, ale i pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Rozšíření zastavitelných ploch a vypuštění, od roku 2010 nevyužitých zastavitelných ploch, je vedeno snahou obce o vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území v souladu s § 18 stavebního zákona, nikoliv výhradně soukromoprávními zájmy, či snahou o blokování využití území a čekání na náhradu za změnu v území. Rozvoj obce nesmí být znemožněn spekulací s pozemky, nebo v důsledku soukromoprávních zájmů.

Část pozemků parc. č. 355/4, 355/5, 349/2, 349/15 a 355/6 v k.ú. Třebešice, jejichž vlastníkem je společnost Reality Group a.s., ve Změně č. 1 označená jako Z1-5 o výměře 2,79 ha, je v zastavitelné ploše určené pro výrobu a skladování – fotovoltaické elektrárny. Vlastník pozemků nevyužil od roku 2010 možnost zastavění pozemků nebo alespoň zajištění právního aktu vedoucího k jejich zastavění. Od nabytí účinnosti územního plánu, který umožňoval zastavění dotčených pozemků, nenabyla účinnosti žádné rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Rozvoj obce byl realizován pouze na malé části zastavitelných ploch pro bydlení, využity byly pouze pozemky, které nejsou ve vlastnictví Reality Group a.s..

Zastavitelné plochy v lokalitách Z1-4, Z1-5 a Z1-6 jsou změnou navrženy k navrácení do ZPF, celková navrácená plocha ZPF činí 9,59 ha.

Z vypouštěné zastavitelné plochy o výměře 2,79 ha, ve Změně č. 1 označená jako Z1-5, se nachází 2,1 ha na pozemku zemědělského půdního fondu ve III. a 0,69 ha na pozemku ve V. třídě ochrany. Z hlediska ochrany životního prostředí je tedy žádoucí vrátit toto dosud nevyužitá území zpět do zemědělského půdního fondu, Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené Změnou č. 1 lze považovat minimálně za přiměřenou, až velmi příznivou ve prospěch ZPF. Zemědělský půdní fond je v ploše Z1-5 dotčen v nižších stupních ochrany BPEJ, ve III. a V. třídě, které sice představují zemědělskou půdu s nižší produkční schopností, ale i v těchto bonitách v součtu převažují plochy navrácené nad plochami nově vyjímanými ze ZPF.

Změna č.1 územního plánu Třebešice tedy plně respektuje republikové priority uvedené v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR 2008, kde se uvádí, že zastavěné území má být využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch, respektuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel.

Výrok: námítce týkající se lokality Z1-6 se nevyhovuje

Odůvodnění:

v roce 2000 byla schválena Urbanistická studie obce Třebešice, protože však nedošlo k její aktualizaci, byla od roku 2007 neplatná. V roce 2009 rozhodlo zastupitelstvo obce Třebešice o pořízení územního plánu, byl vypracován a schválen územní plán Třebešice, který nabyl účinnosti 17.09.2010, nikoliv tedy změna územního plánu o které se ve své námítce proti návrhu změny zmiňuje společnost Reality Group a.s., do roku 2010 obec žádný územní plán neměla, nebylo tedy co měnit. Z vyjádření zastupitelstva obce ze dne 10.03.2009 č.j. ÚP/z/326/BP je zřejmé, že rozhodnutí o pořízení územního plánu bylo vyvoláno soukromoprávními zájmy vlastníků předmětných pozemků, které byly do ÚP zařazeny jako zastavitelné (mimo jiné i lokality Z3b, Z6a a Z6b).

Dle § 45 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), hradí náklady na zpracování územního plánu a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obec, která rozhodla o pořízení územního plánu, dle § 45 odst. 3 téhož zákona, hradí náklady spojené s projednáním územního plánu pořizovatel. Náklady na nezbytné mapové podklady uhradí obec, pro kterou pořizuje územní plán úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak.

Společnost Reality Group a.s. ve své námitce uvádí, že „se podílela významnou finanční částkou ve výši 259 000,- Kč na úhradě nákladů obce na změnu územně plánovací dokumentace v roce 2010“ a že „je dále skutečností, že společnost Reality Group a.s. hradila další významné finanční částky na inženýrskou činnost a další náklady související s podnikatelským záměrem na stavební využití dotčených pozemků“. Jelikož se ale nejednalo o změnu územního plánu, ale o nový územní plán, byla tato „úhrada nákladů“ v rozporu se stavebním zákonem a nelze ji uvádět jako zákonnou investici či škodu na majetku společnosti, nebo jako skutečnost, bránící změně územního plánu.

S účinností od počátku roku 2013 přiznává stavební zákon vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma změnou nebo vydáním nového územního plánu v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, nárok na náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku. Dle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Pokud došlo ke zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, přičemž vlastník do okamžiku zrušení nevyužil stanovený způsob využití pozemku, nejedná se o majetkovou újmu ve smyslu stavebního zákona. Nově stanovené funkční využití pozemku neomezuje vlastnická práva k pozemku ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Omezení a tedy i způsobená újma, je pouze hypotetické povahy a nepředstavuje reálný zásah do vlastnického práva. Dosavadní způsob užívání pozemku (orná půda) je i nadále možný a změna jeho funkčního využití dle územního plánu se do právní sféry vlastníka nepromítne. Dle výše uvedeného, by se tedy mohl vlastník pozemku, tedy Reality Group a.s., domáhat náhrady své majetkové újmy pouze v případě, že by již nemohl pozemek užívat dosavadním způsobem, bez ohledu na snížení jeho hodnoty.

Cílem zpracované Změny č.1 bylo zapracování požadavků obce na využití území a úpravy využití ploch souvisejících s aktuálním stavem v území a aktualizace stávajícího stavu v území. Změnou č.1 územního plánu byly redukovány zastavitelné plochy, které dosud nebyly od doby vydání ÚP využity, do zastavitelných ploch byly doplněny 3 dílčí území (dle požadavku obyvatel obce), ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde.

V obci Třebešice postupně došlo k částečné realizaci záměrů jednotlivých investorů, naopak větší část zastavitelných ploch po dobu platnosti ÚP pro výstavbu využita nebyla (plocha Z3b, Z6a a Z6b), ačkoliv lhůta pro zajištění alespoň právního aktu vedoucího k jeho zastavění byla dostatečně dlouhá. Na základě územně plánovací dokumentace, kde byly vymezeny velké zastavitelné plochy, požadavku na pořízení regulačního plánu a stanovené etapizace (např. vyloučena výstavba na západní straně obce), došlo v obci bez opodstatněných důvodů k blokování rozvoje v jiných, menších plochách, tak byla zjevně porušena práva vlastníků ostatních pozemků.

Změna č. 1 respektuje potenciál území v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, ale i pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Rozšíření zastavitelných ploch a vypuštění, od roku 2010 nevyužitých zastavitelných ploch, je vedeno snahou obce o vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území v souladu s § 18 stavebního zákona, nikoliv výhradně soukromoprávními zájmy, či snahou o blokování využití území a čekání na náhradu za změnu v území. Rozvoj obce nesmí být znemožněn spekulací s pozemky, nebo v důsledku soukromoprávních zájmů.

Část pozemků parc. č. 354, 353/2, 355/1, 357/3 a pozemky parc. č. 353/3, 353/4, 356, 357/2, 357/1 a 355/2 v k.ú. Třebešice, jejichž vlastníkem je společnost Reality Group a.s., ve Změně č. 1 označená jako Z1-6, je v zastavitelné ploše určené pro výrobu a skladování – fotovoltaické elektrárny. Vlastník pozemků nevyužil od roku 2010 možnost zastavění pozemků nebo alespoň zajištění právního aktu vedoucího k jejich zastavění. Od nabytí účinnosti územního plánu, který umožňoval zastavění dotčených pozemků, nenabylo účinnosti žádné

rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Rozvoj obce byl realizován pouze na malé části zastavitelných ploch pro bydlení, využity byly pouze pozemky, které nejsou ve vlastnictví Reality Group a.s..

Zastavitelné plochy v lokalitách Z1-4, Z1-5 a Z1-6 jsou změnou navrženy k navrácení do ZPF, celková navrácená plocha ZPF činí 9,59 ha.

Z vypouštěné zastavitelné plochy o výměře 3,96 ha, ve Změně č. 1 označená jako Z1-6, se 0,96 ha nachází na pozemku zemědělského půdního fondu ve II. třídě ochrany, 1,10 ha pozemku se nachází ve III. třídě, 1,80 ha ve IV. třídě a 0,10 ha v V. třídě ochrany. Z hlediska ochrany životního prostředí je tedy víc než žádoucí vrátit toto dosud nevyužitá území zpět do zemědělského půdního fondu.

Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené Změnou č. 1 lze považovat minimálně za přiměřenou, až velmi příznivou ve prospěch ZPF, jelikož v I. třídě ochrany dojde k navrácení 2,80 ha oproti 0,39 ha nového záboru, ve II. třídě ochrany se navrací 1,10 ha ZPF oproti nulovému novému záboru.

Kromě toho je dále zemědělský půdní fond Změnou č.1 dotčen v nižších stupních ochrany BPEJ - III., IV., V. třída, které představují zemědělskou půdu s nižší produkční schopností, ale i v těchto bonitách v součtu převažují plochy navrácené nad plochami nově vyjímány ze ZPF.

Změna č.1 územního plánu Třebešice tedy plně respektuje republikové priority uvedené v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR 2008, kde se uvádí, že zastavěné území má být využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch, respektuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel.