

# ZRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBEŠICE v uplynulém období 2010 – 2015

Návrh určený k projednání s dotčenými orgány a Krajským úřadem Středočeského kraje dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a dále přiměřeně dle § 47 odst. 1 až 4, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

## 1. Úvod

2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 zák. č. 183/2006 Sb. dále jen stavební zákon) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 4 stavebního zákona

6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování vyžadováno

9. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod body 2) až 5) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

## 12. Závěr

Zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem:  
Městský úřad Benešov u Prahy, Odbor výstavby a územního plánování  
Ing. Klára Duchoslavová

Září 2015

## 1. Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu Třebešice vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením zpracoval MěÚ Benešov, odbor výstavby a územního plánování jako pořizovatel územního plánu ve spolupráci s obcí Třebešice návrh zprávy o uplatňování územního plánu Třebešice.

Územní plán Třebešice vydalo Zastupitelstvo obce Třebešice jako opatření obecné povahy dne 16.08.2010; územní plán nabyl účinnosti dne 17.09.2010. Zpráva o uplatňování územního plánu Třebešice řeší období od vydání územního plánu do doby sepsání tohoto návrhu zprávy o uplatňování – září 2015, bude podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1-4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 SZ, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) SZ se po svém schválení podle § 47 odst. 5 SZ zastupitelstvem obce Třebešice stane „zadáním pro změnu č.1 územního plánu Třebešice“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Třebešice a dále bude postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

## 2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Územní plán Třebešice řeší celé správní území obce, které zahrnuje jedno katastrální území. Územním plánem byly navrženy zastavitelné plochy pro venkovské bydlení BV, plochy smíšené obytné – venkovské SV, dále plochy občanského vybavení a veřejné infrastruktury OV, občanského vybavení-tělovýchovné a sportovní OS, hřbitovy OH. Byly navrženy i plochy výroby a skladování –zemědělské sklady VZ a plochy pro fotovoltaické elektrárny VF. V uplynulém období byly z navržených zastavitelných ploch využity pouze plochy pro bydlení BV a to ještě minimálně.

Stav využití návrhových ploch určených k zastavění v územním plánu Třebešice je v současné době následující:	Způsob využití	Výměra (ha)	Stav využití
Plocha Z1	BV, bydlení venkovské	0,86	částečně využito(
Z2	BR, bydlení venkovské	0,85	nevyužito
Z3a	ZS, zeleň soukromá BR, bydlení venkovské ZS, zeleň soukromá	2,34	nevyužito

Z3b	BR, bydlení venkovské	3,12	nevyužito
Z4	ZS, zeleň soukromá BV, bydlení venkovské	2,22	nevyužito
Z6a	ZS, zeleň soukromá VF, výroba a skladování fotovoltaické elektrárny	2,79	nevyužito
Z6b	VF, výroba a skladování fotovoltaické elektrárny	3,96	nevyužito

Z celkové výměry zastavitelných ploch zařazených v plochách venkovského bydlení (BV) 9,89 ha bylo pro novou zástavbu zabráno cca 0,7 ha zastavitelných ploch, což je cca 7% z celkového počtu zastavitelných ploch.

Ostatní zastavitelné plochy nebyly využity.

Od doby vydání územního plánu Třebešice do vyhotovení návrhu této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

V uplynulém období nedošlo k významným změnám vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj ani pro soudržnost společenství obyvatel v území.

### 3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) byly pořízeny v souladu s § 25 - 29 stavebního zákona. V roce 2014 proběhla úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území.

Z vyhodnocení udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Benešov byly analyzovány tyto problémy k řešení v územním plánu Třebešice:

V územně plánovací dokumentaci je prvek USES (územní systém ekologické stability) veden v rozporu s vydanými zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, jedná se o biocentrum Pod Hůrkou, v zásadách územního rozvoje je vedeno již jako lokální, ale v územním plánu jako regionální.

### 4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad územního plánu Třebešice je posuzován dle schválené „Politiky územního rozvoje ČR 2008“ (dále jen „PÚR“). Území obce Třebešice se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách ani specifických oblastech vymezených v PÚR a proto nevyplývá potřeba změny.

#### Soulad s územně plánovací dokumentací kraje

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Třebešice jsou „Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), které byly vydány zastupitelstvem kraje dne

19.11.2011. 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.

V územně plánovací dokumentaci je prvek USES veden v rozporu s vydanými ZÚR, jedná se o biocentrum Pod Hůrkou, kdy v ZÚR je vedeno jako biocentrum lokální, ale v územním plánu obce je vedeno jako regionální. Dokumentace územního plánu Třebešice je tedy v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, proto z ní vyplývá potřeba změny.

## **5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Rozvoj obce byl realizován pouze na zastavitelných plochách pro bydlení, zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny nad potřeby obce a pro obec jsou dostačující, ale z větší části jsou nevyužity. Od doby vydání Územního plánu Třebešice byly na obec podány požadavky vlastníků pozemků, na změnu územního plánu to je na vymezení nových zastavitelných ploch v západní (parc.č. 261/23, 261/22, 261/25 a 261/36) a jižní části obce (parc.č. 261/21 a parc.č. 352/44 a 352/45). Je nutno prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona.

## **6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Obec Třebešice uplatňuje požadavky na změnu územního plánu, jedná se o požadavek vypuštění některých dosud stále nevyužitých zastavitelných ploch, které tímto brzdí rozvoj obce to je větší část BV-Z3b v severní části obce (parc.č. 607/11 a část pozemku parc.č. 607/10), včetně potřeby regulačního plánu na toto území (po vypuštění předmětných pozemků již ztratí regulační plán smysl), vypuštění ploch VF Z6a a Z6b určených pro fotovoltaické elektrárny. Z důvodu rozvoje navrhuje obec nahrazení vypuštěných ploch novými navrhovanými plochami dle požadavku obyvatel obce. Ze strany obce je dále požadováno vypuštění etapizace výstavby a rozdělení plochy BV-Z3a na dvě nezávislé plochy BV, z důvodů potřeby výstavby rodinných domů vlastníky předmětných pozemků. Obec požaduje též změnu plochy OS na BV ( pozemky parc.č. 352/31, 352/60 a 352/59) z důvodu nízkého počtu obyvatel a nevyužitelnosti navrhované plochy pro tělovýchovné a sportovní zařízení a změnu podmínek využití smíšených ploch nezastavitelného území. Změnou bude aktualizována a prověřena veřejná infrastruktura.

6a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

- Změna č. 1 územního plánu Třebešice zapracuje veškeré požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace to je Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

-Změna č. 1 územního plánu Třebešice uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy, prověří úpravy podmínek využití nezastavěného území v souvislosti se změnami § 18 odst. 5 stavebního zákona.

-Změnou dojde k prověření vymezených ploch pro lokální územní systém ekologické stability.

-Dílní požadavky na výše popsané změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich charakteristiku, nebudou zásadním zásahem do její základní koncepce rozvoje stanovené územním plánem.

- Navrhované změny nekladou žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu, ani na plochy občanského vybavení.
- Změna č. 1 územního plánu Třebešice nebude mít žádné zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Navrhovanými změnami nejsou dotčeny žádné významné krajinné prvky stanovené v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a s ohledem na její charakter, se pro její zpracování nestanovují žádné nové požadavky, které by bylo nutno řešit v rámci koncepce uspořádání krajiny.
- Navrhovanou změnou nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.
- Navrhovanou změnou jsou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu.
- Navrhovanou změnou nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky.

6b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

– žádné takové požadavky nebudou v rámci pořízení změny č. 1 územního plánu Třebešice prověřovány.

6c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo:

- v rámci pořízení změny č. 1 nebudou uplatňovány žádné požadavky na vymezení nových VPS, kromě těch, které vyplývají z nadřazené dokumentace ZUR StČK. Navrhovanou změnou nejsou uplatňovány žádné požadavky na vymezení asanací.

6d) 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:

-s ohledem na vlastní povahu pořizované změny nebudou v rámci pořízení změny č. 1 územního plánu Třebešice uplatňovány žádné z výše uvedených požadavků. Naopak může dojít k prověření a vypuštění povinnosti zpracování regulačního plánu v případě, že dle platné dokumentace již tato povinnost ztratila opodstatnění.

6e) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

-obsahový standard návrhu změny č. 1 územního plánu Třebešice bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a příloze č. 7 k této vyhlášce.

-Návrh změny č. 1 územního plánu Třebešice bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku 1 : 5 000.

-Pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu pdf.

-Návrh změny č. 1 územního plánu Třebešice upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem.

-Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.

-Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a bude doplněno požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitosti vyplývajících ze správního řádu.

**7) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Třebešice (s ohledem na její povahu) dochází k novým požadavkům na rozvoj zastavitelného území, na tyto požadavky by se mohl vztahovat zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu pak pořizovatel předpokládá i uplatnění požadavků a podmínek pro vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Třebešice na udržitelný rozvoj území.

**8) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Třebešice nebudou s ohledem na její povahu řešeny žádné varianty.

**9) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Navrhovaná změna podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu a z tohoto důvodu pořízení nového územního plánu není požadováno.

**10) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a proto nejsou stanoveny požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

**11) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje se nepodává.