



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

Územní plán Vodslivy byl spolufinancován  
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.

---

# VODSLIVY

## ÚZEMNÍ PLÁN – TEXT ODŮVODNĚNÍ OOP č.

ZPRACOVATEL:

**Ing.arch. Tomáš Russe**  
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice  
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:  
**Ing. Alena Šimčíková,**  
Senovážné nám. 11000 Praha 1  
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

MěÚ Benešov

DATUM:

duben 2022

## **Záznam o účinnosti: Územní plán Vodslivy**

Správní orgán, který ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Vodslivy

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Podpis (*oprávněné úřední osoby obce*):

.....

Otisk úředního razítka

Pořizovatel:

Městský úřad Benešov  
Odbor výstavby a územního plánování  
Masarykovo nám. 100  
25601 Benešov

Jméno a příjmení:

Ing.arch. Marianna Jíšová

Funkce:

Vedoucí úřadu územního plánování

Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*):

.....

Otisk úředního razítka

## ODŮVODNĚNÍ

### Obsah odůvodnění:

<b>A Textová část odůvodnění</b>		
A	Textová část odůvodnění .....	3
a)	Postup pořízení územního plánu. ....	3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	4
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	5
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení. ....	13
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....	13
f)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	16
f.1	Požadavky z PÚR ve znění 1., 2., 3. a 4. aktualizace, platné od 1.9.2021:.....	16
f.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění 1. a 2. aktualizace:.....	17
g)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. ....	20
h)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. ....	22
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. ....	23
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	27
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5. ....	27
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly. ....	28
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. ....	28
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. ....	33
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění. ....	34
p)	Vyhodnocení připomínek. ....	34
Údaje o počtu listů .....		35

### **B Grafická část odůvodnění** obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 50000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

koordinační výkres je doplněn schématy S1 – S6, které jsou součástí textové části odůvodnění



## A Textová část odůvodnění

### a) Postup pořízení územního plánu.

Obec Vodslivy na zasedání Zastupitelstva obce Vodslivy dne 16.11.2017 rozhodla o pořízení územního plánu Vodslivy usnesením č. 4/6/2017. Ve smyslu § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) byl požádán Městský úřad Benešov, úřad územního plánování o pořízení územního plánu Vodslivy.

Na základě usnesení Zastupitelstva a žádosti obce o pořízení územního plánu byl v souladu s § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona zpracován a projednán návrh zadání územního plánu. Oznámení o projednávání zadání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům a bylo také oznámeno a doručeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce pořizovatele a obecního úřadu, rovněž v elektronické podobě na webových stránkách obce a pořizovatele od 3.5.2019 do 4.6.2019. Návrh zadání byl v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu Vodslivy a na městském úřadu v Benešově, též v elektronické podobě na úředních deskách těchto dvou subjektů. Oznámení obsahovalo upozornění na možnost podání připomínek a uplatnění stanovisek v zákonem stanovené lhůtě a to včetně způsobu podání. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (tzv. SEA) nebylo požadováno a byl vyloučen významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení. Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 9.8.2019 usnesením č. 3/4/2019, v souladu s § 47 odst. 5 stavebního zákona. Variantní řešení návrhu nebylo požadováno.

V souladu s § 50 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona byl pro obec pořízen návrh územního plánu, bylo oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu Územního plánu Vodslivy. Oznámení o společném jednání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům a návrh územního plánu byl oznámen a doručen veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce pořizovatele a obecního úřadu, rovněž v elektronické podobě na webových stránkách obce a pořizovatele od 20.5.2021 do 26.7.2021. Návrh územního plánu byl v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu Vodslivy a na městském úřadu v Benešově, též v elektronické podobě na úředních deskách těchto dvou subjektů. Oznámení obsahovalo upozornění na možnost podání připomínek a uplatnění stanovisek v zákonem stanovené lhůtě a to včetně způsobu podání.

Společné jednání se konalo 23.6.2021 od 9:00 na MěÚ Benešov. V rámci jednání byl projektantem zajištěn odborný výklad. O průběhu společného jednání byl pořizovatelem veden písemný záznam. Sousední obce se společného jednání neúčastnily, z dotčených orgánů se zúčastnil zástupce krajské hygienické stanice.

Pořizovatel obdržel, v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona, stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování z hlediska zajištění koordinace území, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu v souladu s § 51 odst. 1 stavebního zákona a zajistil upravení návrhu. Vypořádání uplatněných stanovisek a připomínek je součástí textové části Odůvodnění.

V souladu s § 52 bylo oznámeno místo a doba konání veřejného projednání návrhu a vyhodnocení Územního plánu Vodslivy. Oznámení o veřejném projednání bylo zasláno jednotlivě obci Vodslivy, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Návrh a vyhodnocení územního plánu bylo oznámeno a doručeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce pořizovatele a obecního úřadu, rovněž v elektronické podobě na webových stránkách obce a pořizovatele od 27.10.2021 do 23.12.2021. Návrh územního plánu byl v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu Vodslivy a na městském úřadu v Benešově, též v elektronické podobě na úředních deskách těchto dvou subjektů. Oznámení obsahovalo upozornění na možnost podání připomínek, námitek a uplatnění stanovisek v zákonem stanovené lhůtě a to včetně způsobu podání. Veřejné projednání se konalo 15.12.2021 od 9:30 v zasedací místnosti Obecního úřadu Vodslivy. V rámci projednání byl zpracovatelem zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl pořizovatelem veden písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil, v souladu s § 53 stavebního zákona, výsledky projednání. Na základě veřejného projednání nedochází k podstatné úpravě návrhu územního plánu. V navazujícím řízení, dle § 52 odst. 2 a 3 nebyly podány námitky a připomínky. Vypořádání uplatněných stanovisek je součástí textové části Odůvodnění. Přezkoumání

souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst.4 a 5 je součástí textové částí Odůvodnění Územního plánu Vodslivy.

Postupem podle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil pořizovatel dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Ve lhůtě 30 dnů byla doručena souhlasná stanoviska.

Pořizovatel přezkoumal dle § 53 odst. 4 soulad návrhu územního plánu a neshledal, že návrh územního plánu je v rozporu se zákonem nebo s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4. Z výše uvedených důvodů předložil dle § 54 odst. 1 stavebního zákona návrh zastupitelstvu obce Vodslivy na vydání územního plánu Vodslivy.

## **b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.**

Obec Vodslivy je součástí republikové rozvojové osy OS5a Praha Jihlava (aPÚR). Vzhledem k minimálnímu zázemí a vybavenosti a vysoké hodnotě ZPF nemá na obec vliv. Vymezení větších rozvojových ploch by mělo význam pouze v souvislosti s vymezením ploch příslušné technické infrastruktury – kanalizace, ČOV, vodovod. Vzhledem k charakteru území a dalším místním podmínkám (relief, ZPF) ale prakticky nemá pro rozvoj význam a shodně k návrhu přistupuje i ZÚR, která neumísťuje Vodslivy do žádné rozvojové osy ani oblasti krajského významu.

Obec Vodslivy tedy z hlediska ZÚR není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově téměř (cca. 14km) přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim.

Stejně tak je dosahem k okraji rozvojových oblastí OB1 a OBk6. Prakticky ale nemají pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Benešova a Prahy, případně do Sázavy. Pro obec má největší význam relativní dostupnost Prahy po dálnici D1 (sjezd 34 Ostředek).

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v hlavním a koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této nadmístní veřejné infrastruktury.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability (pouze v lokální úrovni) se sousedními obcemi. Zachována je struktura sídla a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně zemědělskou krajinou, obec nemá výrazný rekreační potenciál, převážně se jedná o obec s dobrou dopravní dostupností do bližších i vzdálených pracovních center. Vhodný rozvoj v souladu s demografickým vývojem je prakticky pouze pro bydlení.

Zájem o bydlení v obci je spíše mírný a odpovídá více potřebám bydlení místních mladých lidí (rozestěhování se) než potřebám z venku.

Obec nemá vodovod, nemá splaškovou kanalizaci ani ČOV. Napojení na okolí je tak výhradně dopravní a nadzemními trasami VN. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Silniční připojení je dostačující, není třeba navrhovat obchvat, přeložku nebo změnu trasování dopravní infrastruktury. Komunikace je zatížena zejména místní dopravou pro potřeby sídel Vodslivy a Vestec. Propojení po 113 Říčany – Vlašim je díky D1 již minimální; silnice spojuje přes Vodslivy sice Chocerady s D1, ale toto spojení je využíváno pouze při dopravní kalamitě směrem na Prahu, protože sjezd 29 na silnici 109 je pro dopravu výhodnější. Obecně lze konstatovat, že sjezd 34 má význam pro navazující tangentu 110 Benešov – Sázava, pro obec má význam kvalitního přímého napojení na D1 (Prahu), ale reálně obec dopravou nezatěžuje.

**Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy; širší vztahy naopak také nemají výrazný vliv na řešení ÚP s výjimkou dostupnosti bydlení a v opačném směru dostupnosti do pracovních center.**

## c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

### c.1) požadavky na základní koncepci

Splněny jsou všechny podmínky, ÚP stanovil základní charakter území – jako venkovské území. Regulace území je tak jednoduchá jako plochy venkovského bydlení, bez nutnosti oddělovat plochy bydlení čistého a smíšeného s drobnou hospodářskou funkcí.

Hladina zástavby je regulována objemovou regulací ploch.

Umístění v OS5a – plošný rozvoj není žádoucí, ale navíc ho podmínky území ani neumožňují (viz b)). ÚP proto navrhuje jen velmi mírný nárůst ploch a zbylé vhodné plochy pro rozvoj navrhuje pouze do rezerv.

Zastavěné území bylo aktualizováno s ohledem na aktuální stav katastru (31.12.2020).

Součástí návrhu bylo prověřeno ústní podání konkrétních požadavků na prověření změn, které se promítly do návrhu jako plochy Z1, Z2, Z3 a Z4.

Odůvodnění urbanistické kompozice – viz dále.

Hodnoty v území je specifikovány v textové i grafické části, jejich ochrana je zajištěna jak přímým návrhem ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen RZV), tak i požadavky na přímou ochranu – zejména u jmenovaných prvků (např. drobná sakrální architektura).

Veřejný prostor je ovlivněn zejména průjezdnou komunikací, ale veškeré plochy včetně vozovky byly vymezeny do ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, další část obecního pozemku pak jako plocha VP s převahou zeleně, která umožňuje různou skladbu včetně umístění sportovního zázemí lokálního charakteru (dětské hřiště apod.).

V obci je pouze funkce bydlení (venkovského), územní plán detailně prověřil volné plochy v území do detailu parcel a vymezil je (i z důvodu záborů ZPF v zastavěném území) jako plochy změn v zastavěném území. Vzhledem k přesné definici přestavby v zákoně nejsou tyto plochy vymezeny jako plochy přestavby, protože definici fakticky nenaplnují.

Regulace objemová i velikosti pozemku je součástí ÚP.

Kvalitní přírodní (a zemědělské) prostředí je návrhem stabilizováno, zábory jsou minimální a jsou vymezeny vždy v návaznosti na zastavěné území a pouze tam, kde již probíhaly přípravy zástavby podle (dnes již neuplatnitelného) ustanovení §188a zák. 183/2006 Sb., případně na vhodných plochách, kde je okamžitý zájem místních mladých lidí stavět. **Vzhledem ke kolísavému vývoji počtu obyvatel je návrh v těchto plochách nejvhodnější pro stabilizaci počtu obyvatel.**

Umístění provozoven do ploch bydlení je umožněno s požadavky na nerušení okolních funkcí.

Bývalý zemědělský areál stabilizuje ÚP v jeho současné funkci – budování muzea historických vozidel. Návrh je na komerční občanskou vybavenost, která umožňuje i další druhy podnikání, které záměr podpoří.

Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny převážně v plochách nezastavitelného smíšeného území. Tato funkce umožňuje obnovu cest a stezek v území.

Rozvoj je navržen tak, aby uzavíral celistvou strukturou obce a nevymezoval další rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území, koncepčně stanovil i další možný rozvoj rezervami pro bydlení v návaznosti na dopravní infrastrukturu sídla.

Plochy zemědělské výroby jsou stabilizované bez vymezení rozvoje, u exponovaných pohledů je navrženo doplnění ochrannou zelení. Regulace zemědělské výroby umožňuje i využití pro jiné smíšené výrobní funkce.

Regulace ploch RZV umožňuje budování cyklo a hipo prostupnosti územím jen s drobným omezením.

Dále regulace umožňuje občanskou vybavenost i určitý rekreační rozsah zemědělské výroby i v plochách bydlení.

Území ale není vhodné pro budování nových staveb individuální rekreace, nemá v území tradici a bylo by zbytečnou zátěží na dopravní dostupnost ploch. Naopak – některé stavby v obci jsou dnes evidované jako rekreační objekty (včetně bývalé školy). Vzhledem k jejich umístění ve struktuře obce ÚP předpokládá (a umožňuje) jejich změnu na bydlení. V ÚP jsou značeny jako návrhové v místě stávající zástavby. Ani tyto plochy ale nelze chápat jako plochy přestavby, proto tak ani nejsou vymezeny.

V krajině nejsou vymezovány žádné nové rozvojové plochy, ani pro nové ekofarmy. Vzhledem k rozsahu volných ploch v zastavěném území a v návaznosti na něj není potřebné nové plochy vymezovat. V souladu se zadáním nejsou vymezovány nové plochy pro zemědělskou nebo jinou výrobu. Některé celistvé lány polí jsou v ÚP zpětně děleny historickými liniiovými mezníky: cestami, krajinnou zelení s další prostupností. Postupně lze předpokládat nové členění krajiny na menší zemědělské celky, které však vzhledem ke své velikosti umožňují i nadále intenzivní zemědělské využívání – toto se netýká ploch AL, zde je režim využívání omezen s ohledem na potřeby ochrany krajiny, vlastní zemědělské půdy, OPK atd.

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

Z1	BV,ZZ	0,6416	proluka mezi stávajícími objekty v zastavěném území, doplnění pro zástavbu podél komunikace - zadní část plochy pro potřeby zahrad, max. 2RD
Z2	BV,ZZ,DS	0,6200	plocha určena pro výstavbu 1RD, případně dále pro rozšíření stávajícího objektu, větší část plochy je určena pro zahradu
Z3	BV	0,3343	stávající plocha, s připravenou dostupností, max. 2RD
Z4	BV	0,4138	stávající plocha, s připravenou dostupností, max. 3RD; navazuje na zastavěné území, tvarově doplňuje zástavbu podél údolí s vodotečí
Z5	BV,ZZ,DS	0,6210	doplnění zástavby podél komunikace, navazuje z obou stran na zastavěné území; zadní část plochy vymezena do zahrad, max. 2RD
Z6	BV,ZZ,DS	0,4609	plocha plynule navazující na stávající zástavbu, část vymezena jako ZZ je současnou zahradou RD; max. 1 RD v ploše BV
Z7	DS	0,1015	stabilizace stávající komunikace - úprava parametru šíře pozemku
Z8	BV,DS	0,1552	stabilizace stávající komunikace - úprava parametru šíře pozemku, prostor ve vytvořené proluce určen k výstavbě 1.RD nebo rozšíření sousední zástavby

Součástí ÚP je několik menších ploch změn v zastavěném území:

Ozn.	RZV	ha	Popis
ZP1	BV	0,2079	zahradka - faktická proluka v zastavěném území, max. 2RD
ZP2	BV	0,1480	zahradka na hranici zastavěného území, max. 1RD
ZP3	BV	0,2189	zahradka na hranici zastavěného území, stávající objekt nezapsaný v KN
ZP4	BV	0,1672	zahradka - faktická proluka v zastavěném území, max. 1RD

#### c.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

- územní plán vychází ze stávající koncepce sídla a z požadavků na bydlení, které je v území dominantní – vzhledem k absenci ÚP se rozvoj omezoval na určení §188a SZ, v neposlední řadě jsou základním koncepčním prvkem v návrhu limity ochrany přírody a krajiny, jako limit ve veřejném zájmu
- územní plán definuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodné původní využití území
- územní plán stabilizoval veškeré požadované funkce v území, rozvoj se tak týká přímé potřeby růstu sídla
- požadavek na ochranu hodnot je součástí ÚP
- požadavek na ochranu urbanisticky významného území je akceptován podrobnou regulací zástavby, včetně primární definice charakteru území
- ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnost, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5



- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách MN, ploch přírodních NP a v poslední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES

### Vyhodnocení kompozičního návrhu:

Základním principem urbanistické kompozice je tvorba území s přihlédnutím na jeho základní kompoziční prvky. Využívá k tomu základní prvky kompozice sídelní, krajinné i další prvky jako měřítko, harmonice, gradace, symetrie apod. - pro zjednodušení je vyhodnocení a odůvodnění členěno podle bodů metodiky MMR:

2) urbanistická kompozice – prostředky harmonizace: měřítko a proporce, ÚP definoval základní proporční vazby staveb, k tomu pomáhá i regulace velikosti ploch a pozemků, která reaguje i na návaznost na krajinu; gradace, kontrast a akcent – návrh územního plánu vymezuje velmi malé plochy rozvojové a prakticky stabilizuje stávající historickou zástavbu ve stabilizované zemědělské krajině. Obecně lze tedy konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice – celistvost (uzavření obvodu sídla), osovost (symetrické doplnění zástavby podél cest) i celkovou harmonizaci s krajinou návrhem kompaktnosti sídla a neřešením výběžků zastavitelných ploch do krajiny apod.

*Pozn. – jižní část území je ovlivněna stávajícím rybníkem (bez evidence v KN, proto je veden jako návrhová plocha) a jeho údolnicí; opticky tak mohou vybíhající plochy zástavby působit na výkresech nekompaktně, reálně se ale jedná o stávající doplněnou zástavbu na dvou „vrcholech“ se stávající cestní sítí, mezi které vybíhá mírná údolnice vodoteče s vodní plochou.*

3) krajinná kompozice – Vodslivy nemají komponovanou krajinu, nýbrž přirozeně zemědělskou krajinu. Základní důraz tak byl dáván zejména na různorodost a rozmanitost krajiny, která doposud není výrazněji deformována výraznějším rozvojem zástavby, i z tohoto důvodu je rozvoj sídla omezen na proluky a doplnění struktury stávající zástavby

4) genius logi, obraz města, image města – i zde je zřejmé, že metodika odkazuje na kvalitu komponovaných (zakládaných měst); územní plán reaguje definicí charakteru území a návrhem regulací jednotlivých ploch

5) konfigurace terénu – nelze mluvit o kompozičním návrhu z hlediska využití konfigurace terénu; regulace staveb je navržena tak, aby nevybočovala z okolní zástavby a neměnila pohledové partie sídla

6) výšková hladina – návrh ÚP reguluje výšky s ohledem na charakter území, podrobnější regulace je dostatečným nástrojem na ochranu území

7) historické jádro – výše byl popsán celkový přístup k návrhu sídla a jeho doplnění, návrh ÚP „konzervuje“ stávající historické jádro sídla a v rámci možného rozvoje pouze doplňuje minimální rozsah k uzavření a doplnění urbanistické struktury;

*Pozn.: za historické centrum je považován prostor kolem veřejných prostranství s obecním úřadem a bývalou školou, jedná se o velmi malý prostor, který se ÚP snaží opticky (a funkčně) rozšířit pomocí dalších vymezení ploch PP a PZ*

8) významný vyhlídkový bod a pohledové stanoviště – územní plán stabilizuje a navrhuje novou cestní síť (na základě údajů o historických cestách z map stabilního katastru, které dodnes odpovídají alespoň pozemkům v KN – i když ne jejich využití). V území je reálně pouze jedno vyhlídkové místo s vysílačem na severu území, ale pro chápání sídla i jeho okolí je dominantní spíše průchod stabilizovanými a navrženými cestami, nejedná se o konkrétní body. Vymezovat další rozhledová místa a řešit pro ně regulace (průhledy, osy apod.) by tak bylo v rozporu s prioritami ochrany přírody a krajiny

9) dominanta – prakticky lze konstatovat, že v území je pouze jedna dominanta stavebního charakteru – vysílač. Ale jedná se spíše o negativní hodnotu a místní orientační bod, nikoliv o stavbu kvalitní dominanty v území. Navíc jeho dominantnost je z hlediska širších vztahů diskutabilní. Za pohledově dominantnější v krajině lze spíše považovat lokální vrchy – Klůček, Hradecký Vrch.

10-12) panorama, silueta, veduta – pojmy, které se výrazněji uplatňují u větších sídel (i metodika odkazuje prakticky pouze na větší města), u Vodsliv nelze nijak uplatnit – pouze ochranou danou výškovou regulací

13) urbanistická osa – kompoziční osy jsou dány zejména stávající komunikační sítí, kterou územní plán nikde nemění, pouze doplňuje; stabilizace osy je dána i vymezením ploch veřejných prostranství - zástavba do urbanistické osy nezasahuje; na severu území je stabilizována stávající záhumenní cesta (dnes není evidovaná jako cesta), u které je navržena úprava trasy oproti stávající nevyužitelné původní

14) pohledová osa – vzhledem k členitosti terénu a rozmanitosti v historickém vývoji sídla je prakticky nemožné v tomto ÚP stanovit pohledové osy; ÚP je v návrhu neuplatňuje, ale stabilizací a návrhem cestní sítě v krajině vytváří nikoliv pohledovou osu, ale pohybovou osu se zajímavými pohledy na sídlo i do krajiny

15 – 17) chráněný pohled a pohledový horizont, průhled, pohledově exponované místo, cílový bod pohledu – návrh ÚP je řešen tak, aby zůstaly stávající průhledy definované systémem komunikací a veřejných prostranství, návrh změn a rozvoje není v rozporu se stávajícími průhledy a pohledy, nemá na ně vliv – nové nejsou vzhledem k malému rozsahu změn v území definovány

19) měřítko a proporce – viz bod 2) výše; územní plán reguluje strukturu zástavby, měřítko staveb velikostí jejich pozemků i vlastní výšku zástavby

20 - 21) gradace, kontrast a akcent, rytmus, symetrie a asymetrie – viz bod 2) výše

Závěr: obecně lze konstatovat, že zpracovatel se zabíral všemi kompozičními prvky – vzhledem k charakteru území, sídla i zemědělské krajiny tak ale využil pouze některé, které jsou popsány v ÚP.

#### ÚAP ORP Benešov:

- struktura sídla podél návsi, ÚP respektuje, vymezení ploch do PP a PZ
- výskyt zvláště chráněných druhů – součástí koordinačního výkresu, v textu návrhu ÚP je přímý požadavek na ochranu
- migrační koridor (a plochy) – koridory vedou převážně v lesním porostu; les je bez zásahu návrhem ÚP, návrh koridorů cestní sítě odpovídá současné síti lesních cest, regulace neumožňuje jiný režim než odpovídající požadavkům o ochraně lesa
- les zvláštního určení – bez omezení návrhem

Vyváženost:

#### Životní prostředí

- nepřítomnost komplexního čištění odpadních vod – návrh ÚP nepočítá s centrálním čištěním odpadních vod, ale umožňuje jej; výstavba ČOV pro Vodslivy je ekonomicky nereálná, ale může dojít k potřebě čištění formou skupinových ČOV; ÚP proto preferuje dČOV a skupinové ČOV jako primární způsob likvidace splaškových vod.  
OP NRBK – zasahuje do území velmi malou plochou, výhradně v místě stávajícího lesního porostu; nemá vliv na návrh ÚP, naopak ani ÚP nemá žádný vliv na potřeby ochrany NRBK

#### Ochrana a rozvoj hodnot

- vrchol Bílč s pozůstatky původní obce Vodslivy – umístění v lesním porostu a ÚSES – LBC; ochrana lesním zákonem, definicí RZV LE v ÚP a podmínkami pro ÚSES v ÚP jsou dostatečným nástrojem ochrany vymezeného území

Z ÚAP ORP Benešov nevyplývají žádné další specifické požadavky

#### c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

#### DOPRAVA

- koncepce dopravy na úrovni silnic zůstává beze změny
- ÚP napravil nesrovnalosti ve vymezení ploch – jedná se zejména o stabilizaci stávající komunikace v ploše Z7
- v rámci jednotlivých rozvojových ploch byla upravena návrhová plocha DS, např. přístup k Z1 a 2, Z8
- cestní síť v krajině je stabilizována v plochách DS a nově i pro pěší (a zemědělskou) prostupnost i plochami MN (KHC)

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno z místních zdrojů; ÚP umožňuje případné umístění nového řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vytvoření
- územní plán nenavrhuje plochu pro ČOV
- sběr a likvidace TDO nebo TKO je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace;

- ÚP umožňuje dostavbu tras NN i VN ve všech funkcích, stav NN v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření, vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku
- všechny rozvojové plochy jsou ve vzdálenosti do 400m od stávajících trafostanic, v případě potřeby navýšení její kapacity se jedná o změnu výkonu, nikoliv o nové umístění
- vzhledem k problematickému množství spodní vody je rozšiřování zástavby regulováno i možnou výstavbou studní – požadavek na posouzení je dán příslušným právním předpisem, ÚP zdůrazňuje potřebu prokázání s ohledem na okolní zdroje

*Pozn. návrh nových objektů lze dále řešit i využitím např. šedé vody pro splachování v objektu RD, čímž dojde ke snížení potřeby vody a sníží se tím celková potřeba vody v území. Požadavek není uplatněn v ÚP, jelikož se jedná o podrobnost mimo ÚP.*

- kabel slaboproudých rozvodů je i v návrhových plochách, je nutné řešit v podrobnosti DÚR se správcem sítě
- OZE – požadavek na řešení pouze na střeše nebo fasádě objektů, vzhledem k tomu, že v řešeném území není výrobní plocha, není třeba dále oddělovat; umístění v krajině nebo na zemědělské půdě je tak prakticky zakázáno

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, s výjimkou změnové plochy OK
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány (obecní úřad a „garáž“)
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovních rekreačních aktivit v rámci návěsního prostoru; zde je nedůvodné vymezovat speciální plochy sportu a rekreace

***Pozn.: během návrhu ÚP zpracovatel prověřoval vhodné rozvojové plochy pro sport a rekreaci (typu hřiště apod.); vzhledem k členitému reliéfu krajiny existují prakticky pouze dvě místa, kde by bylo možné umístit sportoviště lokálního charakteru (např. travnaté hřiště na malý fotbal/ nohejbal apod.); bohužel obě plochy jsou intenzivně zemědělsky využívané (ohrazené pastviny) a jejich vymezení jako VPS je neodůvodnitelné. V návrhu ÚP tak není konkrétní vymezení ploch pro sport a rekreaci. Lze předpokládat, že obec může začít řešit majetkoprávní vztahy ve vybraných plochách a následně je zanést do změny ÚP.***

#### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochu bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod., v případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy
- přesto je ale návrh členěn na dva rozdílné druhy VP – jeden odpovídající průjezdné silnici II. třídy a jejímu okolí (primární návěs) jako PP, okolní obecní pozemky jsou pak definovány jako PZ; lze předpokládat, že obec bude řešit úpravu těchto ploch i pro menší sportoviště – návrh je v souladu s požadavky obce i zadání, aniž by určil konkrétní plochu pro sport a rekreaci v rámci veřejného prostranství – v souladu s regulacemi ploch RZV

#### c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch AI a NP a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s erozí, nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším splachům, erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí

- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek a pod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- pro potřeby stabilizace krajiny by bylo vhodné prověření technického řešení meliorací a jejich případná úprava – viz výše
- ÚP nevymezil žádnou plochu záboru PUPFL, žádná navrhovaná zástavba není ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa
- návrh ÚSES – viz kapitola m.12).; ÚSES je v celém rozsahu řešeného území stabilní, pouze na plochách lesních (LE)
- ÚP nevymezuje plochy ÚSES k založení
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech (případně v seznamu ploch změn v krajině)
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a MN, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách MN se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost zemědělskou technikou – část ploch změn v krajině je na místě původních historických cest – jedná se o plochy označené jako KHC (krajina – historické cesty)
- FVE jsou definované jako výroba, proto je jejich plošná regulace v krajině nadbytečná – zakazuje ji vlastní využití v regulativech ploch; FVE na stavbách určené pro přímou spotřebu jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány nad rámec umístění na stavbách
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů, naopak plocha zvláště chráněných druhů má v ÚP specifickou podrobnější regulaci
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním a koordinačním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření
- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch MN, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh MN je doplněn
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP
- vodní plochy, retenční prostory, poldry apod. jsou umožněny regulací RZV
- stávající historický rybník, který ale není v evidenci KN, je dán do návrhu ploch WT
- regulace je zpodrobněna pro rozsah staveb podle §18, odst.5 SZ
- je zachován požadavek na nezastavěný pruh podél vodních toků
- koridory potoků jsou chráněny vymezením RZV s ochrannou funkcí, případně i plochou NP s nejvyšší ochranou
- bývalá skládka je v lesním porostu v ploše RZV LE; regulace plochy neumožňuje její rozšíření apod., pouze její likvidaci a rekultivaci – fyzické odstranění zátěže ale není v možnostech ÚP
- nejsou navrhovány nové plochy pro skládkování (pozn.: předpokládá se svou tříděného území v časovém schématu – např. přistavením kontejnerů na omezenou dobu na zpevněné plochy před úřadem – sobotní akce hasičů apod.)
- plochy s vysokým radonovým rizikem – viz kapitola i2)
- OP NRBK - zasahuje pouze okrajově do řešeného území (viz str. 7)
- ÚP stabilizuje (a vymezuje) krajinnou a doprovodnou zeleň podél cest, vytvoření ploch liniové zeleně je v souladu s koncepcí všech ploch – ÚP nemá možnost návrhu konkrétní liniové zeleně, jedná se o podrobnost v detailu mimo ÚP
- rozvoj je navrhován i na půdách s vyšší třídou ochrany, odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole m11)

Seznam vodních toků v území a jejich vzájemné působení s ÚP - údaje z evidence eAGRI:

- Vodslivský potok IDVT 10250864 se nachází na severovýchodním až jihovýchodním okraji řešeného území, prakticky vede pouze v katastru Dojetřic (Sázava) a Choratic, návrh ho

může ovlivnit z hlediska teoretického znečištění přítokem z níže uvedeného Šramotova potoka, který protéká zastavěným územím

- Šramotův potok IDVT 12001897, přítok Vodslivského potoka – protéká zastavěným územím, je na něm umístěna stávající (ale v ÚP v návrhu) vodní plocha; případné znečištění je teoreticky možné pouze v případě nefunkčnosti dČOV s vypouštěním do této vodoteče; vzhledem k umístění v určité vzdálenosti mimo rozvojové plochy lze ale počítat spíše se zasakováním z dČOV a ovlivnění toku by tak mělo být prakticky nulové
- bezejmenný tok IDVT 10265620, pravobřežní přítok Šramotova potoka, vede pouze volnou krajinou a lesy, navrhovaná opatření KE9 budou mít pro vodoteč příznivý dopad (odstranění zanášení a splachů z polí)
- bezejmenný tok IDVT 10256683, pravobřežní přítok Šramotova potoka, vede pouze lesy, bez vzájemného vlivu s ÚP
- bezejmenný tok IDVT 10251678, levobřežní přítok Vodslivského potoka, vede pouze lesy, bez vzájemného vlivu s ÚP
- bezejmenný tok IDVT 10279014, LBP Křešického potoka v ř.km 5,9 - od vrchu Máchoťín, bez vzájemného vlivu s ÚP

Veškeré výše uvedené vodní toky jsou ve správě Lesů ČR

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP jsou vymezeny plochy rezerv pro bydlení, důvodem je vymezení koncepce rozvoje s ohledem na kompoziční řešení zástavby v dosahu dopravní infrastruktury; vymezené rezervy nejsou potřebné v současné době, ale stanovují prioritu koncepce na uzavření a doplnění struktury sídla

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- součástí návrhu VPS je návrh dopravních ploch, případně rozšíření stávajících; vzhledem k tomu, že se jedná o nejkratší nebo nejlépe řešitelné trasy, byly zařazeny přímo do VPS – kategorie WD (1,2 a 3)

VPS	č.parc.	druh pozemku	výměra (VPS) ha
WD1	959/1	ostatní plocha	0,0219
	966/4	orná půda	0,0212
WD2	907/2	ostatní plocha	0,0040
	907/4	ostatní plocha	0,0098
	959/2	ostatní plocha	0,0201
	1005	ostatní plocha	0,0473
	910	ostatní plocha	0,0295
	904	ostatní plocha	0,0130
	907/6	ostatní plocha	0,0050
WD3	533/2	orná půda	0,1015

- veřejná prostranství jsou stabilizována, nejedná se o návrh, není tedy nutné je vymezovat jako VPS
- plochy protierozních opatření nebyla vymezena do ploch VPO nebo VPS, rozsah eroze je menší a ochrana je dostatečná návrhem ploch RZV (AL, NP, MN)
- ÚSES je v plném rozsahu funkční, není tedy nadále evidován ve VPO

c.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, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- není součástí návrhu ÚP

c.5) požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí zadání

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Vodslivy a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn – viz obsah návrhu ÚP, z důvodu velikosti jednotlivých ploch a jednoduchosti výkresu bylo zmenšeno měřítko výkresu širších vztahů na 1:50000 (požadavek zadání byl 1:25000) – na výkrese A2 je dostatečně zřetelné pozadí ZÚR, které by v měřítku 1:25000 bylo již graficky nevhodné a jeho podrobnost zavádějící
- výkres koncepce dopravní infrastruktury – koncepce se nemění, součástí návrhu je pouze doplnění a homogenizace stávajících pozemních komunikací; nové rozvojové plochy mají danou silniční síť většinou stávající parcelací; fakticky tak nedochází k žádné změně nebo návrhu jiné koncepce a výkres se tak jeví jako nedůvodný
- výkres koncepce technické infrastruktury – koncepce zásobování el. energií se nemění, v případě potřeby se jedná o technické řešení jednotlivých rozvodů – nikoliv o změnu koncepce; obec není plynofikovaná a nepředpokládá se plynofikace; výkres by tak nestanovil žádnou koncepci pro další upřesnění; fakticky tak nedochází k žádné změně nebo návrhu jiné koncepce a výkres se tak jeví jako nedůvodný
- oba výkresy by prakticky nic neřešily a obsahovaly by jen údaje uvedené ve výkrese hlavním a koordinačním; při každé změně by znamenaly pouze navýšení ceny za tisk úplného znění VŠV - požadavek splněn – viz obsah návrhu ÚP, z důvodu velikosti jednotlivých ploch a jednoduchosti výkresu bylo zmenšeno měřítko výkresu širších vztahů na 1:50000 (požadavek zadání byl 1:25000) – na výkrese A2 je dostatečně zřetelné pozadí ZÚR.

c.7) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

- **na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.**
- Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
  - výstavba vedení VN a VVN,
  - výstavba větrných elektráren,
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...),
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
- **Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.**

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO:

- údaje o vodních tocích jsou v odůvodnění
- volný nezastavěný koridor podél vodního toku je součástí ÚP
- stavby s nutným souhlasem podle § 175, zák. 183/2006 Sb., je v podrobnosti územního řízení; územní plán řeší plochy zástavby, nikoliv jednotlivé stavby
- obytná zástavba není navrhována přímo vedle zdrojů znečištění nebo hluku, viz dále odůvodnění

- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole m)
- součástí návrhu nejsou žádné plochy výrobní, nedochází ke střetu s obytnou zástavbou
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmě z koordinačního výkresu (o1), návrhové plochy do nich nezasahují
- není návrh na zábor PUPFL
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny
- oplocení v území je definováno, stejně tak i upřesnění požadavků na stavby podle §18, odst.5 SZ
- v OP silnic není vymezen žádný návrh
- v koordinačním výkrese je vymezeno OP podle zákona o pozemních komunikacích (stavby + 5m, max. vzdálenost 80m mezi sebou, 15m OP), silnice II. třídy a dálnice mají popis
- prověřeny jsou potřeby rozšíření komunikací a zaneseny do ploch dopravy DS, případně PP
- v plochách přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních NP
- zásobování pitnou vodou je prověřeno, je uveden konkrétní požadavek na návrhy nových studní
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zpracovány do návrhu
- koncepce odkanalizování je řešena taktéž
- nejsou navrhovány rozvojové plochy pro zemědělskou (ani jinou) výrobu, stávající jediná plocha je změněna na OM
- plochy archeologických nálezů jsou vymezeny v koordinačním výkrese, obecný požadavek na ochranu je i v návrhu ÚP
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP

**d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

**e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.**

**e.1) Součástí návrhu ÚP není zábor lesního pozemku.**

**e.2) Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 3,19 ha v zastavitelných plochách.**

V řešeném území je převážně zábor III. a V. třídy ochrany ZPF (1,93ha). Zábor je ale i na ploše II. třídy, a to 1,26ha, což je dáno jeho velkou rozlohou, zejména v přímé návaznosti na zastavěné území obce v západní části sídla.

Zábor ZPF rozdělený podle druhů využití:

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.
<b>3,1930</b>	2,4449	0,0000	0,0000	0,7481	0,0000	<b>1,2615</b>	1,3105	0,0000	0,6210

KONTR.

**3,1930**

	<b>BV</b>	1,8123	1,0642			0,7481		0,5489	0,8771		0,3863
	<b>ZZ</b>	1,2574	1,2574					0,7041	0,3255		0,2277
	<b>DS</b>	0,1233	0,1233					0,0085	0,1079		0,0069

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z celkového záboru je určeno:

1,81 ha – pro potřeby rozvoje bydlení, část ve II. třídě ochrany ZPF

1,26 ha – pro plochy zahrad v obytném území

0,12 ha – pro návrh nebo rozšíření komunikací – v II. třídě ochrany 0,0085 ha, dále ve III. a V. třídě ochrany

**Odůvodnění jednotlivých lokalit, včetně odůvodnění záborů ZPF je v kapitole m.11), vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.**

### e.3) Tabulka možných záborů ZPF v zastavěném území

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ	
			orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.		
ZP1	BV	0,2079		0,1988					0,1988				5.29.04
				0,0091							0,0091		5.37.16
ZP2	BV	0,1480		0,1480					0,1480				5.29.04
ZP3	BV	0,2189		0,2189				0,2189					5.29.01
ZP4	BV	0,1296		0,0876					0,0876				5.29.04
				0,0420							0,0420		5.68.11

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>0,7044</b>	0,0000	0,7044	0,0000	0,0000	0,0000	<b>0,2189</b>	0,4344	0,0000	0,0511	0,7044

KONTR.

**0,7044**

CELK.

	<b>BV</b>	0,7044		0,7044				0,2189	0,4344		0,0511	0,7044
--	-----------	--------	--	--------	--	--	--	--------	--------	--	--------	--------

**Plocha ZP1** – jedná se o zahradu v návaznosti na stávající stavbu RD na pozemku západně, shodný majitel. U plochy lze předpokládat výstavbu dalšího objektu pro bydlení, proto nebyla plocha vymezena jako zahrada, ale jako celá k zastavění, prakticky se ale nejedná o nový zábor, je v zastavěném území.

**Plocha ZP2** – jedná se opět o zahradu navazující na statek shodného majitele. Plocha je ale svou velikostí a přístupností ze severu vhodná k zástavbě.

**Plocha ZP3** – jedná se o zastavěný stavební pozemek, kde ale zatím stavba není zapsaná v KN. Z výše uvedených důvodů není uveden ani požadavek na veřejný zájem z důvodu záboru II. třídy ochrany ZPF. Po zapsání stavby do KN se automaticky změní a nebude součástí plochy změn.

**Plocha ZP4** – shodná situace jako plocha ZP2, zde je navíc navržena změna i v ploše obecní komunikace, určené k zastavění – ve vymezené ploše jsou historické stavby nezapsané v katastru, prakticky se tak jedná o narovnání stavu v území a možnosti oddělení pozemku a jeho změny.

Z vyhodnocení je zřejmé, že se jedná převážně o stabilizaci stávajících ploch nebo opravu zápisu v KN. Pozn.: reálně se jedná o podrobnější definici ploch „proluk“, které ještě lze v detailu parcel využít k zástavbě. reálně se jedná o tři volné plochy pro RD.



## e.4) Tabulka možných záborů ZPF v ploše změn v krajině

Lok.	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
		orná půda	zahradka	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
HC1	0,3298	0,1576					0,1576				5.29.01
		0,1721					0,1721				5.29.11
HC2	0,8232	0,5303					0,5303				5.29.01
		0,1142					0,1142				5.29.11
		0,0746						0,0746			5.29.14
		0,0722								0,0722	5.37.16
		0,0320							0,0320		5.50.01
HC3	0,0760	0,0760				0,0760				5.29.01	
HC4	0,2129	0,0432					0,0432				5.29.01
		0,1271						0,1271			5.29.04
		0,0426					0,0426				5.29.11
HC5	0,2455	0,0515					0,0515				5.29.01
		0,0463						0,0463			5.29.04
		0,0004						0,0004			5.29.14
		0,0506								0,0506	5.29.54
		0,0959								0,0959	5.37.16
		0,0007							0,0007		5.47.00
HC6	0,0967	0,0015					0,0015				5.29.01
		0,0953					0,0953				5.29.11
HC7	0,2216	0,1263						0,1263			5.29.14
		0,0951							0,0951		5.37.56
		0,0002						0,0002			5.50.01
Z1	0,1667	0,1667					0,1667				5.29.01
Z2	0,1470	0,1470						0,1470			5.29.14

celkem	orná půda	zahradka	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>2,3195</b>	2,3195	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	<b>1,4510</b>	0,5547	0,0000	0,3138	2,3195

Výše uvedená tabulka uvádí možné záborů ZPF v případě, že dojde ke změně z orné půdy (veškeré plochy v tabulce) nikoliv na TTP, ale např. na ostatní plochu, ostatní zeleň. Celkem se jedná o možný (teoretický) zábor ZPF v celkovém rozsahu 2,32 ha.

Odůvodnění ploch:

**HC1 – HC7** – jedná se o historické cesty, které byly rozorány a zařazeny do okolních ploch orné půdy. Ačkoliv se jedná o „zábor“ II. třídy ochrany ZPF, převyšuje zde veřejný zájem ochrany přírody a krajiny jednoznačně požadavek na ochranu ZPF; navíc historicky se jednalo o cesty – dochází k jejich obnově.

**Z1, Z2** – stávající plochy krajinné zeleně, které územní plán stabilizoval. Zábor je tedy pouze teoretický, jedná se o narovnání stavu v území se zápisem v KN.

Ostatní plochy změn v krajině nemají dopad na zábor ZPF, jedná se pouze o navrhovanou změnu z orné půdy na trvalý travní porost, většinou z důvodu ochrany před erozí, případně se jedná o plochy nivní, kde je žádoucí převod na louku.

*Pozn. plochy přírodní nebyly vymezeny do záborů ZPF, protože se jedná o návrh na převod do ploch TTP; břehová a jiná zeleň ve smyslu travnaté údolnice a skupiny dřevin pak není v rozporu s ochranou ZPF, jedná se o krajinné prvky plnící mimoprodukční funkci zemědělství a jsou součástí ZPF (evidence LPIS, §3m zák. 252/1997Sb.), lze předpokládat v rámci krajinných úprav i případnou změnu evidence LPIS.*

## **f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

*podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona*

### **f.1 Požadavky z PÚR ve znění 1., 2., 3. a 4. aktualizace, platné od 1.9.2021:**

#### **Priority územního plánování:**

Územní plán Vodslivy respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídla.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídla a jeho charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb. Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty. Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně.

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí, kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Součástí návrhu je krajinná a rozptýlená zeleň z důvodu krajinného rázu i další změny v krajině pro její dlouhodobou ochranu.

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství s doplňující obytnou a rekreační funkcí. Regulace ploch umožňuje i rozvoj drobného podnikání ve struktuře obytné části území

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přílehlého okolí. Plocha OK má drobný potenciál zaměstnanosti pro jednotlivce, dominantní je ale blízkost sjezdu z D1.

(19) ÚP nevymezuje nové plochy pro výrobu, stávající areál zemědělské výroby je stabilizován ve svém využití návrhem funkce OK.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s polyfunkčním zemědělsko - pasteveckým využitím, ochrana krajiny (ale zároveň i ZPF) je zvýšena vymezením ploch změn v krajině.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména vymezením prostupnosti ploch změnami v krajině (MN). Migrační koridor je v lesním porostu, ÚP reguluje možnosti oplocení v krajině.

(21) Návrh řeší krajinnou zeleň vymezením návrhových ploch pro obnovu historických cest, ale fakticky formou remízků, nikoliv dopravní plochou. Zeleň v sídle je definována plochami ZZ, které navazují na zelená prostranství PZ a na okraji sídla tvoří přechod do krajiny.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Obec nemá prakticky žádný potenciál pro cestovní ruch, nepředpokládá se ale dopad do struktury území nebo tlaku na jiné využití zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace nebo hipostezky a hipotrasy.

(23) Cestní a silniční síť je dostačující, ÚP tak vymezuje nové plochy pouze pro lokální prostupnost krajinou, řešené území není zatíženo žádným rozvojovým záměrem regionální nebo vyšší infrastruktury – ani dopravní, ani technické

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny a navrženy plochy silniční dopravy pro rozvojové lokality.

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny. ÚP definuje podrobně i koncepci likvidace dešťových vod, zejména požadavkem v zastavitelných plochách.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.

(30) Koncepce VTI je zachována, vzhledem k velikosti a charakteru obce není reálný návrh na centrální ČOV, ani na centrální zásobování pitnou vodou. Obě možnosti ale ÚP připouští.

(31) FVE je s ohledem na krajinný ráz nepřijatelná ve volné krajině, ÚP ji neumožňuje. FVE na střechách a fasádách objektů není žádným způsobem regulována, ÚP umožňuje její umístění.

**Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – Obec Vodslivy je součástí republikové rozvojové osy OS5a Praha Jihlava (aPÚR). Vzhledem k minimálnímu zázemí a vybavenosti a vysoké hodnotě ZPF nemá na obec vliv.**

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů v republikové úrovni – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území s výjimkou SOB9, návrh ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

**Specifická oblast SOB9 stanovuje požadavky na zadržení vody v krajině, ÚP řeší tento požadavek v několika rovinách:**

– v obecné rovině členěním ploch RZV v krajině na plochy orné půdy a luk, dále na plochy nezastavěné smíšené MN a NP, krajina je tak členěna na menší celky a přírodní plochy v krajině znamenají podporu zadržování vody a zpomalení jejího odtoku  
- dále je návrh ÚP doplněn regulativy pro likvidaci dešťových vod u zástavby - přímým návrhem je v neposlední řadě i vymezení konkrétních změnových ploch v krajině, které nad rámec stávajících ploch RZV definují požadavky na doplnění krajinné zeleně k obecné regulaci odtoku z území.

## **f.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění 1. a 2. aktualizace:**

### **Základní požadavky ZÚR:**

Obec Vodslivy z hlediska ZÚR není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově téměř (cca. 14km) přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim. Stejně tak je dosahem k okraji rozvojových oblastí OB1 a OBk6. Prakticky ale nemají pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Benešova a Prahy, případně do Sázavy. Pro obec má největší význam relativní dostupnost Prahy po dálnici D1 (sjezd 34 Ostředek).

## **Na úrovni regionálních a nadregionálních vazeb do území dále zasahují zejména níže uvedené limity využití území:**

RSS – radioreléový paprsek prochází východním okrajem území, pouze v řádech metrů, a pouze nad lesy mimo jakýkoliv rozvoj. Druhý paprsek vede k vysílači přesně na hranici, prakticky za hranicí řešeného území. Limit nemá pro návrh ÚP význam, nejsou ve střetu.

OP dálkového vodovodu, šíře 2km, Želivská provozní a.s. – zasahuje do jihozápadního lesnatého výběžku řešeného území do vzdálenosti 45m. Limit nemá pro návrh ÚP význam, nejsou ve střetu.

OP NRBK – ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru zasahuje do okraje východní části řešeného území, v místě je pouze lesní porost bez jakýchkoliv záměrů. Limit nemá pro návrh ÚP význam, nejsou ve střetu. Propojení ÚSES je pouze v lokální úrovni výhradně na východě řešeného území.

OP tras VN – v území je stabilizována síť VN, v území nejsou trasy VVN; jedná se o technický limit, který nemá nepřekročitelnou regionální vazbu – změna je v souladu s ÚP při zachování dalších podmínek

Do území nezasahuje ani OP dálnice D1, je za hranicí. Limit nemá pro návrh ÚP význam, nejsou ve střetu.

OP vodních zdrojů jsou těsně za hranicí řešeného území, návrh na ně nemá vliv. Stejně tak i plochy MO ČR za hranicí řešeného území.

Na území je umístěna osa migračního koridoru, téměř celé území je v ploše migrace – návrh ÚP do koridoru (prakticky jen lesního) nenavrhuje žádný rozvojový záměr; naopak navržená struktura prostupnosti a ploch změn v krajině podporuje proces migrace. Za nadměrný limit lze dále považovat oblast výskytu zvláště chráněných druhů, návrh zpřesňuje požadavky ochrany na úrovni ÚP.

### **1. PRIORITY ÚP PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:**

(01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská nevymezuje rozvojové plochy, ale zachovává koncepci malého podnikání v oblasti služeb a zemědělství v plochách bydlení. Ve všech zastavitelných nebo zastavěných plochách ÚP je umožněno podnikání v oblasti služeb. Bývalý kravín je vymezen do plochy OK, který může přinést mírný rozvoj i v této oblasti služeb.

(05) Dálnice je za hranicí řešeného území, nemá na návrh vliv technického nebo územního charakteru, význam má dopravní pro obslužnost území.

(06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Návrh nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídla v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny.

(07) ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována, ÚP doplňuje zeleň i v rámci zemědělské krajiny, rozvoj sídla je kompaktní bez výrazných prostorových změn, plochy VP jsou stabilizované
- b) plochy v zastavěném území byly rozčleněny na zahrady a plochy k zástavbě, plochy jsou blokovány majetkoprávními vztahy a samy o sobě jsou pro rozvoj obce nedostatečné
- c) návrh vymezil prostupnost územím
- d) obec nemá předpoklady k rozvoji ekonomických odvětví
- e) krajina je řešena koncepčně v návaznosti na zastavěné území i okolní krajinu
- f) netýká se návrhu ÚP
- g) netýká se návrhu ÚP

### **2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU**

Netýká se návrhu ÚP, obec Vodslivy není součástí žádné krajské rozvojové osy ani oblasti. Oblast PÚR OS5a viz výše.

### 3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Vodslivy leží mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně.

### 4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se ÚP, v řešeném území není ÚSES v regionální úrovni.

### 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

#### 5.1. Přírodní hodnoty kraje

- (197) i) součástí návrhu je zpřesnění ÚSES v lokální úrovni
- (198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj
  - b) ÚP obsahuje návrh krajinných opatření
  - j) lokální úroveň je navržena pouze jako funkční v lesním porostu, viz m12
  - m) niva je vymezena v chráněných plochách (NP, MN, AL)

### 6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

- (204) Plocha řešená ÚP je zařazena do ploch krajiny relativně vyvážené – N 16, za hranicí směrem východním navazuje plocha krajiny H18 – zvýšených hodnot.
- (206) a) ochrana rozvoj krajiny je v ÚP podpořena vymezením ploch přírodních nad rámec ÚSES v plochách se zvýšenou krajinnou hodnotou, v ostatních oblastech je vymezena koncepce zeleně v krajině i sídle
  - b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vznikal problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření a vymezení ploch NP, AI a MN v území
  - d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, jedná se především o plochy, které doplňují urbanistickou strukturu sídla - viz m11)
  - e) respektováno, v řešeném území není chatová zástavba
  - f) vyhověno požadavkem na objemovou regulaci
  - g) výškové stavby jsou omezeny regulací ploch, včetně staveb podle §18, odst.5
- 6.6. Krajina relativně vyvážená
  - (218) a) krajina odpovídá zemědělskému využití, s ohledem na kvalitu krajiny a životního prostředí je návrh na krajinné úpravy a doplnění krajinné, i sídlení zeleně v souladu s celkovou koncepcí krajiny – pozemky jsou návrhem dále rozčleněny na plochy AP, AL a MN, případně NP; územní plán vymezuje plochy k jejímu rozčlenění a navrácení do původního charakteru (viz např. mapy stabilního katastru s vymezenými plochami luk), nezasahuje návrhem do masivu lesního porostu na východě území
  - (219) a) vyvážení krajiny je docíleno rozdělením ploch na plochy orné půdy (AP) a luk (AL); i velikost ploch polí odpovídá spíše malozemědělskému (farmářskému) způsobu využití, byť plochy obhospodařují velká družstva z okolí
    - b) změny v území navržené územním plánem naopak zajistí větší vyváženost ploch: v krajině rozdělení nevhodně rozoraných ploch původní nivy a historických cest na plochy luk, remízku a mimo ně ploch orné půdy; v zastavěném území dochází ke stabilizaci ploch – zejména veřejného prostranství; návrhové plochy jsou drobné plochy v návaznosti na zastavěné území

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Netýká se ÚP, v řešeném území není požadavek.

Oprávněný projektant ÚSES ( Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845) provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Vodslivy.

**Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem: územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Vodslivy respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány, případně nemají na řešené území vliv.**

**g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

*§ 53 odst. 4 b) stavebního zákona*

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí je posíleno vymezením části ploch do ploch přírodních, katastr sám o sobě je z velké (východní) části zalesněn, krajinná zeleň je vázána na údolnice a v zemědělské krajině se příliš nevyskytuje, ÚP navrhuje doplnění krajinné zeleně (MN) a ploch určených ke změně kultury na trvalý travní porost (AL plochy změn). Velká část krajinných úprav (KHC) je obnova historických cest formou remízků, rozptýlené zeleně v krajině.

Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit, plocha zemědělského areálu je převedena do plochy OK, v území se tak nevyskytuje vůbec žádná výroba.

Koncepce ÚP předpokládá postupný velmi mírný růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace. Předpoklad růstu je dán generační obměnou a zejména tím, že obec neměla díky absenci územního plánu žádné rozvojové plochy.

Velikost sídla není dostatečná pro vymezení nových staveb pro zemědělskou výrobu. Z tohoto důvodu je prakticky celé řešené území včetně historických usedlostí zařazena do ploch venkovského bydlení, které umožňuje určité zemědělské využití. Vymezení nových ploch pro zemědělské využití by bylo v rozporu s požadavky zadání i celkové koncepce sídla.

Hospodářský rozvoj je dán v podstatě výhradně návazností na Benešov a Sázavu, případně na dojezd do Prahy, obec nemá v podstatě žádný výrazný rekreační potenciál. Z pohledu rekreace je tak navržena pouze podpora prostupnosti krajiny, která má i ekostabilizační funkci (zejména protierozní).

Soudržnost společenství obyvatel je posílena plynulou zástavbou, návrh doplňuje okrajové plochy. Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídla.

**Ochrana architektonických hodnot:**

V obci nejsou vymezeny kulturní nemovité památky.

Mezi místní hodnoty byly zařazeny:

- pomník padlých v 1. světové válce
- sloupová zvonička z červeného permského pískovce

- křížek před č.p. 1
- bývalá obecná škola č.p.23 (dnes č.ev. 4)

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně doplnění. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

### Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace. Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

### Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – AL, případně konkretizováno v krajinných úpravách K. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

V návaznosti na historickou zástavbu obce je zastavitelnost ploch v zastavěném území omezena na pozemky přilehlé k pozemním komunikacím.

Plocha sídla je dále členěna na plochy bydlení BV a systému zahrad ZZ, tak jak je na české vesnici běžné. Na okraji sídla tak vzniká kvalitní enkláva soukromých zahrad, které slouží k soukromé formě rekreace, možnosti umístění doplňkových chovatelských staveb apod. Z hlediska panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Část ploch je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména údolních niv. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území.

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině:

OZN	plocha	popis	kultura KN
E1	0,6534	protierozní ochrana	změna na TTP
E2	4,3611	protierozní ochrana	změna na TTP
E3	6,1034	protierozní ochrana	změna na TTP
E4	6,9577	protierozní ochrana	změna na TTP
E5	7,6091	protierozní ochrana	změna na TTP
E6	3,2092	protierozní ochrana	změna na TTP
E7	15,7983	protierozní ochrana	změna na TTP
E8	3,2339	protierozní ochrana	změna na TTP
E9	11,1715	protierozní ochrana	změna na TTP
EV1	3,5384	protierozní ochrana, retence vody v krajině	změna na TTP
EV2	2,2262	protierozní ochrana, retence vody v krajině	změna na TTP
EV3	10,0233	protierozní ochrana, retence vody v krajině	změna na TTP
EV4	2,6772	protierozní ochrana, retence vody v krajině	změna na TTP
HC1	0,3298	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň
HC2	0,8232	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň
HC3	0,0760	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň
HC4	0,2129	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň
HC5	0,2455	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň
HC6	0,0967	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň
HC7	0,2216	obnova historické cesty	změna na ostatní zeleň

N1	6,9236	nivní plochy	v části změna na TTP
N2	1,9003	nivní plochy	v části změna na TTP
Z1	0,1667	plochy významné krajinné zeleně	změna na ostatní zeleň
Z2	0,1470	plochy významné krajinné zeleně	změna na ostatní zeleň

Zpracovatel se dále zabýval i požadavky ÚP z hlediska vyhodnocení ochrany krajinného rázu. Celkově je v krajině nutné vyhodnocení zásahů na krajinový ráz. Výjimkou jsou plochy ZZ a BV.

### Požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP definoval typy staveb možných umístit podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině.

### h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona

Při zpracování Územního plánu Vodslivy bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s 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.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění plochy:

§4 Plochy bydlení se dále člení na:

- BV – bydlení venkovské

Zdůvodnění : jedná se o vyčlenění ploch venkovského bydlení v jinak historické zástavbě obytných staveb s doplňkovou zemědělskou funkcí (historické usedlosti)

- ZZ zeleň – zahrady a sady

Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou) funkcí. Z hlediska využití území jsou plochy ZZ nedílnou součástí ploch bydlení.

§6 Plochy občanského vybavení jsou dále členěny na:

- OV – občanské vybavení veřejné
- OK – občanské vybavení komerční



Zdůvodnění: Důvodem je využití jednotlivých ploch s ohledem na stávající funkci v území.

§7 Plochy veřejných prostranství se dále člení na:

- PZ – vybraná VP s převahou zeleně
- PP – vybraná VP s převahou zpevněných ploch

Zdůvodnění: každá z ploch má svoji specifickou funkci, kterou nelze sjednotit

Plochy podle § 9, 10 a 14 jsou děleny pouze v souladu s metodikou MMR, jedná se o zpřesnění požadavku, který je přímo ve vyhlášce.

Ostatní plochy jsou nedělené.

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplýnul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu zpracování návrhu pro společné jednání 31.12.2020; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

Odůvodnění vyloučení staveb v nezastavěném území podle §18, odst.(5) SZ:

Stavby v nezastavěném území primárně ohrožují vzhled krajiny, její harmonické měřítko a je složité jejich zakomponování do krajiny s ohledem na ochranu krajinného rázu. Zpracovatel proto prověřoval velikost jednotlivých ploch krajiny – lesů, luk, polí atd. Dále s ohledem na velikost sídla, jeho hospodářskou (zemědělskou) funkci v území a reálné využití ploch stanovil omezení, které se týká zejména:

1) velikosti a výšky jednotlivých staveb ve vymezené ploše; tento regulativ zaručuje, že stavby budou mít harmonické měřítko ve vztahu k využití krajiny, i k velikosti ploch v území

2) umístění staveb v souvislosti s lesním hospodářstvím; tento regulativ zaručuje, že stavby pro lesní hospodářství budou skutečně umístěné v lese nebo jeho blízkosti a budou mít k němu přímou návaznost

3) zpřesnil definici staveb, které jsou výslovně vyloučené a vzhledem k velikosti jednotlivých ploch a sídla v krajině nevhodné; stejně tak je zpřesněna definice oplocení, které již nelze v krajině používat

Výše uvedené vyloučení (zpřesnění pojmů atd.) je vymezeno zejména s ohledem na veřejný zájem ochrany přírody a krajiny, definovaný v ustanovení §58, odst.(1) zák. 114/1992.

### **i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

*viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona*

Územní plán Vodslivy je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

*Stanoviska uplatněné ke společnému jednání podle § 50 odst. 2 stavebního zákona:*

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu,**  
dne 27.5.2021, MPO 479189/2021 – souhlasné bez podmínek
- **Obvodní baňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského,**  
dne 10.06.2021, SBS 20318/2021/OBÚ-02/1 – není dotčena ochrana, k návrhu nemá námítky
- **Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí,**

dne 7.7.2021, č.j. MUBN/111240/2021/OOPLH

**Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** – příslušný k uplatnění stanoviska je Krajský úřad

**Orgán státní správy lesů** – bez připomínek

**Orgán ochrany přírody a krajiny** – bez připomínek

**Orgán odpadového hospodářství** – bez připomínek

**Orgán ochrany ovzduší** - příslušný k uplatnění stanoviska je Krajský úřad

**Vodoprávní úřad** – požaduje upravit navrhovanou nepřipustnost staveb bezodtokových jímek na přípustnou, a to v souladu s § 5 odst.3 vodního zákona. Do výrokové textové části navrhuje doplnit nebo upravit text následovně: „Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním a následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti (míněno napojení na kanalizaci, nebo realizace domovní ČOV), lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce atd.“, dle stanoviska).

→ Vyhodnocení : Do výrokové textové části kapitoly d.1 veřejná technická infrastruktura, koncepce řešení – zpracovatel upravil znění odstavce tak, aby vyhovoval stanovisku.

**Orgán památkové péče** – bez připomínek

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

dne 16.07.2021, č.j. 063785/2021/KUSK

**Odbor životního prostředí a zemědělství** – závěrem nemá k návrhu územního plánu připomínky, neboť nejsou dotčeny zájmy v kompetenci příslušného odboru

**Orgán ochrany přírody** – nemá připomínky

Lze vyloučit významný vliv posuzovaného návrhu na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačích oblastí. Nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000.

**Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** – souhlasí

**Orgán státní správy lesů** – uplatňuje připomínku

Upozorňuje na záměry uvedené v přípustném využití plochy LE – plochy lesní. Z hlediska lesního zákona musí být veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno a o výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů. K uplatnění stanoviska k předloženému návrhu je příslušný Orgán státní správy lesů, Městský úřad Benešov.

→ Vyhodnocení: S ohledem na výše uvedené je ve Výrokové textové části, do příslušných regulativů funkční plochy LE – plochy lesní, doplněné podmíněně přípustné využití uvedených záměrů, podmíněně posouzením příslušného orgánu státní správy lesů. Upraven byl i požadavek (definice) v bodě f2., 2.3.

**Odbor dopravy** – nemá připomínky

**Odbor kultury a památkové péče** – není příslušný, stanovisko uplatnil Mú Benešov

- **Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I,**

dne 19.07.2021, MZP/2021/500/1247 – na území obce Vodslivy nezasahují žádné limity, nemá námítky.

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze,**

Dne 21.07.2021, č.j. KHSSC 25633/2021 – s návrhem se souhlasí. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.

- **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**

dne 22.07.2021, Sp. zn. 125054/2021-1150-OÚZ-PHA

Žádá o zapracování textu, vztahujícího se k nadregionálnímu limitu v území uplatněnému Ministerstvem obrany ve veřejném zájmu, do textové části Odůvodnění a koordinačního výkresu.

→ Vyhodnocení: Do textové části Odůvodnění územního plánu Vodslivy, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany zpracovatel doplnil text vztahující se k povolování druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., dále dle stanoviska a byl doplněn text do legendy koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

*Stanovisko nadřízeného orgánu uplatněné podle § 50 odst. 7 stavebního zákona:*

- **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu**

dne 3.12.2021, č.j. 150230/2021/KUSK

Neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Stanoviska uplatněné k veřejnému projednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona:

- **Obvodní baňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského,**  
dne 03.11.2021, SBS 44778/2021/OBÚ-02/1 – k návrhu nemá námítky

- **Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko**  
dne 17.12.2021, č.j. 134083/2021/KUSK

**Odbor životního prostředí a zemědělství** – nemá připomínky

**Odbor dopravy** – nemá připomínky

**Odbor kultury a památkové péče** – není příslušný k uplatnění stanoviska

Stanoviska uplatněné k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek podle § 53 odst. 1 stavebního zákona:

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje,**  
dne 31. 01. 2022, č.j. KHSSC 01354/2022 – souhlasí se

- **Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí,**  
dne 03.02.2022, č.j. MUBN/52692/2022/OOPLH

**Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** – příslušný k uplatnění stanoviska je Krajský úřad

**Orgán státní správy lesů** – bez připomínek

**Orgán ochrany přírody a krajiny** – bez připomínek

**Orgán odpadového hospodářství** – bez připomínek

**Orgán ochrany ovzduší** - příslušný k uplatnění stanoviska je Krajský úřad

**Vodoprávní úřad** – bez připomínek

**Orgán památkové péče** – bez připomínek

#### i.1) Ochrana veřejného zdraví

V území není žádný významný jev, který by měl vliv na ochranu veřejného zdraví. Zatížení z průjezdné komunikace (II./113) odpovídá jejímu vytížení, jedná se o minimální rozsah – komunikace má zatížení průměrně 817 vozidel/den (2016).

V území je evidovaná skládka, ale v ploše LE; požadavek na ochranu dle lesního zákona je dostatečným limitem dalšího vývoje, ÚP předpokládá likvidaci staré zátěže, ale nemá nástroj, jak její fakticky zajistit. Po rekultivaci bude plocha i nadále vedena jako lesní porost a bude postupováno v souladu s lesním zákonem. Údaje z evidenční databáze SČK:

Vodslivy	Hrádecký vrch	Šroubárny s.p. Hvězdovice	2-vysoká rizikovitost	Prostor skládky nebyl překryt ani těsnicí ani krycí vrstvou, dochází tedy k přímému zasakování atm. srážek a vyluhování polutantů. Hladina podzemní vody je hluboko, ale horninové prostředí má puklinový charakter propustnosti. Obsah skládky má vysokou koncentraci nebezpečných látek. Navrhovaná opatření: Předběžná opatření: Monitoring vod. Finální opatření: Úplné vyklizení skládky.
----------	---------------	---------------------------	-----------------------	---

#### i.2) Radonové riziko, geologické podmínky

##### GEOLOGICKÉ POMĚRY

Z regionálně-geologického hlediska je zájmové území lokalizováno v soustavě „Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum“, oblast „moldanubická oblast (moldanubikum)“, region „magmatity v moldanubiku“, regionální jednotka „středočeský pluton“.

Předkvartérní poklad je zde budován paleozoickým granitem (drobnozrnný dvojslídny až biotitický granit). Ve své svrchní zóně je granit zvětralý, silně rozpučený, úlomkovitě až hlinitoúlomkovitě rozpadavý, s rychlým přechodem s hloubkou do navětralých až zdravých (pevných) granitů, vesměs jen slabě rozpučených.

Granity předkvartérního podkladu jsou překryty na svazích hlinitými a hlinitoúlomkovitými deluvii, v údolí vodoteče pak fluviálními, popř. deluviofluviálními uloženinami písčitojílovitého až hlinitopísčitého složení. Lokálně v intravilánu obce se nacházejí navážky, související zejména s dřívější, popř. i současnou stavební činností. Celková mocnost kvartérních uloženin se pohybuje v rozmezí cca 2– 5 m.

## HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY

S ohledem na všeobecné hydrogeologické, resp. regionální hydraulické charakteristiky patří zájmová oblast do tzv. „hydrogeologického masivu“. V hydrogeologickém masivu se jednotlivé typy hornin (bez ohledu na petrografické odlišnosti, různou intenzitu zvětrání a rozpukání, tektonickou pozici a geologický vývoj) nevyznačují kvalitativními rozdíly v geometrii a anatomii, tedy v typu hydrogeologického prostředí (hydrogeologický masív). V něm rozdíly v regionálním rozdělení převládajících a anomálních hodnot propustnosti nebývají příliš významné, s výjimkou případných poloh karbonátových hornin (v řešeném území se však tyto nevyskytují).

Podzemní voda v ZÚ je vázána na rozvolněnou a rozpukanou zónu předkvartérního podkladu – na pukliny v granitech, tj. na přípovrchový kolektor hydrogeologického masivu s proměnlivou puklinovou porozitou. Ve svrchní části kolektoru jsou granity silně až středně rozpukané (svrchu i s hlinitopísčitou příměsí), níže pak slabě rozpukané. Ve větších hloubkách, ve střední zóně HG masivu (v hloubkách okolo 50 – 150 m) je podzemní voda vázána na jen na spíše ojedinělé významnější puklinové systémy či poruchové zóny. V kvartérním pokryvu je podzemní voda vázána na fluviální sedimenty s proměnlivou průlinovou porozitou v údolí vodoteče (trvalé zvodnění). V deluviálních uloženinách na svazích se podzemní voda trvale nevyskytuje, jen lokálně a občasně se mohou zde vyskytovat dílčí drobné zvodně po obdobích významnějších atmosférických srážek, s postupným vsakováním vod níže, do puklinového kolektoru granitů. Z hlediska návrhu ÚP se jedná o problematické zastižení spodní vody pro potřeby rozvoje.

## RADONOVÉ RIZIKO

Lokalizací na skalním podkladu granitů bude radonový index pozemků (RIP) střední, lokálně i vysoký.

### i.3) Ochrana území před povodněmi

V území nejsou vymezené plochy povodní, pouze lokální záplavy bez konkrétního vymezení na Šramotově potoku, nivy dalších potoků i ostatních významnějších vodních linií byly vymezeny do ploch přírodních NP nebo pro zachování neorané louky AL – viz c.1.3).

Součástí řešení koncepce krajiny jsou protierozní opatření, včetně retenčních opatření ke snížení vzniku lokálních povodní, zejména způsobených změnou koryta splachy z polí.

### i.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

Do území nezasahuje žádný dobývací prostor nebo jiný limit z oblasti geologie.

### i.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí  
V území nejsou vymezeny plochy záplav.

Návrh ukrytí osob  
V území nejsou žádné stavby pro potřeby ukrytí osob. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob  
Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít obecní úřad, celková kapacita je cca. 10 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny  
Nejsou v území.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany  
Lze využít půdní prostor nad úřade, který má ale minimální velikost.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva  
Nejbližší praktický lékař je v Ostředku, dále v Sázavě a Benešově, nemocnice pak v Benešově, omezený rozsah lůžkové péče i v Sázavě.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby  
Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s firmou TS Vlašim s odvozem mimo řešené území.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou  
Obec nemá vlastní vodovod, nejbližší jsou obecní vodovody Chocerady a Sázava.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie  
V území není žádný náhradní zdroj el. energie.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů  
V sídle je přímo rybník na Šrámotově potoce jižně na hraně sídla, který lze využívat jako zdroj požární vody. Přímo na návsi je malý rybníček, který je ale s problematickou hladinou a kvalitou vody.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel  
V území není žádná vhodná plocha, nejbližší ČS PHM na D1 OMV Naháč (Chocerady 29.km).

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva  
K účelu lze nouzově využít plochy pastvin na severním okraji obce, prakticky se jedná o jedinou rovinnou plochu v okolí obce na vyvýšeném místě.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb  
Pro pohřebnictví lze využít nejbližší hřbitov v Choceradech nebo Ostředku, jiné plochy v území nejsou.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat  
V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany  
Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné z pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémový. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody z rybníku.  
Přímo v obci není jednotka SDH s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS je z Benešova 25 minut a Uhlířských Janovic do 30 minut. Dojezdy SDH jsou do 15 minut z okolních jednotek, smlouva uzavřena s SDH Ostředek.

Varovné zařízení – není instalováno.  
Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

## **j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.**

S ohledem na bod j) nebude vydáno.

**l) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.**

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na kap. j) a k).

**m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

m.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde je z důvodu urbanistické koncepce a kompozice vhodného doplnění zástavby. Vzhledem k mírným požadavkům na růst jsou zbylé vhodné plochy vymezené do rezerv.

Návrh ploch plně odpovídá předpokládanému podprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn víceméně potřebou bydlení místních mladých na konkrétních pozemcích. Blízký sjezd z dálnice D1 podporuje myšlenku růstu, ale charakter obce, její vybavenost (spíše nevybavenost) a problematické zásobování vodou nedává předpoklady vnějšího požadavku na růst.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v části m.11).

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území a k tomuto účelu byly v grafické části vymezeny ZP1 – ZP4. Tyto plochy (BV) jsou ale reálně blokovány majetkoprávními vztahy.

*Pozn.: obec nemá platný ÚP, rozvoj byl tedy do 31.12.2020 umožněn pouze podle §188a SZ. Lze tedy předpokládat, že po době 5let (případně podle definice zákona) budou tyto plochy vyhodnoceny a případně vymezeny do ZZ. Výrazně se tím podpoří možnost drobného růstu např. v rezervách.*

m.2) Občanské vybavení

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, nevymezuje nové plochy OV s výjimkou plochy OK, kde ale již probíhá úprava staveb na toto konkrétní využití, prakticky se jedná o stabilizaci stávající funkce, která je jen rozdílná se zápisem v KN. Návrh ale umožňuje případné umístění OV i do staveb v jiných plochách.

m.3) Výroba, hospodářství

Obec je historicky zemědělská, ale pouze drobného venkovského charakteru; nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu by musely být požadavkem opodstatněným konkrétním záměrem, který však v území není. Obecně lze ke koncepci konstatovat, že stávající plochy jsou pro záměry drobného zemědělského podnikání v plochách BV dostačující.

m.4) Rekreace

Nepočítá se s výstavbou staveb individuální ani hromadné rekreace. Důvodem je vysoká kvalita prostředí přírodního prostředí na straně jedné a v podstatě uniformní zemědělská krajina na straně druhé. Jakákoliv chatová zástavba je tak v území nežádoucí.

Prostupnost území je stabilizována vymezením ploch silniční dopravy na polních cestách, místních a účelových komunikacích, a přístupové v koridorech prostupnosti, většinou na plochách MN, včetně obnovy historických cest (KHC).

V území je několik staveb, které jsou zapsány jako rekreační objekty – včetně historické budovy školy č.p. (č.e.) 4. Územní plán je vymezuje jako plochy návrhové v zastavěném území, nejedná se ale o volné plochy ve smyslu změn ZP. Pouze je umožněna jejich postupná transformace zpět na bydlení (příjem obecních daní, nižší DPH, nižší hypoteční financování atd.)

m.5) Veřejná infrastruktura

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy inž. sítí, jelikož stávající stav rozvodů el. energie je vyhovující a případné posílení jakékoliv trasy se nevyklučuje. Obec nemá vodovod ani kanalizaci, nepočítá se s vymezením ploch pro centrální odkanalizování, návrh je ekonomicky neproveditelný a fakticky i neodůvodnitelný. ÚP ale případné umístění řadů i ČOV umožňuje.

Dopravní infrastruktura je stabilizována, lokálně je navržen její rozvoj na úrovni místních nebo účelových komunikací, pro rozvojové plochy jsou nové nebo rozšířené plochy DS v souladu s požadavky právních předpisů.

m.6) Hygiena ŽP

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území je zatížení dáno zejména dopravou z II/113. Pozn. v koordinačním výkrese je umístění značky staré zátěže podle dat z UAP, zcela zjevně se ale jedná o chybu – reálně má být podle vymezené plochy staré skládky – viz i1).

m.7) Vodní režim v krajině

Návrh ÚP nemá vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% vsak na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má dešťovou kanalizaci (místy jen povrchovou), jejíž odtok je relativně bezproblémový. Návrh krajinných opatření vede ke zvýšení retenční kapacity území.

m.8) Ochrana přírody a krajiny

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. ÚP naopak vymezuje značnou část ploch jako plochy přírodní, zejména u ploch, kde je charakterizována zvýšená krajinná nebo přírodní hodnota. ÚP je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně.

Součástí návrhu jsou krajinná opatření ke zvýšení ekologické stability území, jejich vymezení je podle dostupných podkladů ve vhodných plochách, které zaručují dostatečnou ochranu krajiny, ale i zástavby proti nepříznivým vlivům v území – eroze, splachy, ochranná zeleň. Pro potřeby zlepšení prostupnosti krajiny i její lepší funkci jsou navrženy k obnově historické cesty ve formě remízků s pěší nebo cyklo prostupností – plochy KHC.

m.9) ZPF a ochrana lesa

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj obce, který je v území díky absenci územního plánu zatím téměř nulový.

Upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území, případně v plochách proluk mezi stávající zástavbou. Viz kapitola m.11).

Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků, odnětí není navrhováno.

m.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

Není v řešeném území.

m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území:

**S přihlédnutím k požadavkům PÚR a ZÚR lze obecně konstatovat potřebu růstu v obci vymezením nových rozvojových ploch, zejména z důvodu konkrétních požadavků pro jednotlivé plochy.**

PÚR - V rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území se v odstavci (14) mj. uvádí: *Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.* Plochy jsou tak umísťovány výhradně v prolukách stávající urbanistické struktury, v návaznosti na zastavěné území obce. Ve stejném odstavci se dále uvádí: *„... Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“* Tzn., že hodnota krajiny je mj. závislá na činnosti člověka; aby mohl člověk na krajinu pozitivně působit (hospodařit), musí být v krajině přítomen - mělo by mu být umožněno zde bydlet.

Požadavek respektu k obyvatelům a uživatelům území je jako republiková priorita zakotven v odstavci (16): „Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli ...“. Zpracovatel proto dbal v taktu malém sídle zejména na doplnění ploch, u kterých je okamžitý požadavek nebo předpoklad k zástavbě.

ZÚR - Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, odstavec (01): *vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování ..., územních plánů, ...* „Rozvoj pouze s ohledem na bonitu půdy by byl v příkrém rozporu s možností růstu. V sídle s cca. 100 obyvateli jsou majetkové vztahy natolik dominantní, že nelze předpokládat rozvoj na cizích nebo směňovaných pozemcích, zejména bez ohledu na stávající navazující zástavbu v jedné rodině. Striktní vymezení mimo vlastnické možnosti by bylo nerealizovatelné a prakticky by znamenalo finální odliv mladých za bydlením jinde. Základní požadavek na stabilní rozvoj a udržení sociální soudržnosti by byl porušen.

Zpracovatel je povinen dále vyhodnocovat ÚP i s cíli a úkoly ÚP (§18 a 19 SZ): Jedním z cílů ÚP je: „... dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území...“. Nebo dále: „Orgány územního plánování ... koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, ... a konkretizují ochranu veřejných zájmů...“. Úkolem ÚP je mj.: „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, ... jejich přínosy, problémy, rizika ...“ nebo „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení ...“. Zpracovatel tedy vyhodnotil veškeré požadavky v území, konkrétní zájmy ochrany přírody, ZPF i další limity v území a navrhl níže uvedené změny v území.

Obecně k ochraně ZPF: Obec Vodslivy má na většině území půdy 2. třídy ochrany ZPF, pouze některé části jsou ve 3 a 5. třídě. Prakticky se ale u půd s nižší třídou ochrany jedná o svažité plochy nebo údolnice potoků – např. Šramotova. 2. třída ochrany zabíhá prakticky přes 50% zastavěného území, reálně až k hlavní silnici II. třídy.

Při návrhu byly tedy uplatněny zejména obecné požadavky urbanistické a požadavky na udržitelný rozvoj území, zábory ve 2. třídě ochrany jsou vzhledem k její rozloze v řešeném území marginální.

### Zastavitelné plochy:

Z1 Reálná proluka mezi pozemky parc.č. 966/3 a 966/2, rozvoj je navržen podél komunikace, omezen počtem RD v tabulce návrhu; část pozemků směrem do krajiny je navržena do zahrad ZZ.

**Odůvodnění záboru 2. třídy ochrany ZPF:** základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako Vodslivy uzavření urbanistické struktury a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF; zábor je v měřítku sídla a krajiny plošně zanedbatelný.

Z2 Návrhová plocha, která je identická s plochou Z1, jedná se o plochu sevřenou stávajícími cestami (byť u jedné ve stavu orné půdy), která doplňuje zástavbu mezi pozemky parc.č. 959/4 a 13/2. Návrh je pro potřeby rozšíření stavby na pozemku st.58 a novostavby na 132/8. Zadní část plochy je opět řešena jako ZZ. Výběžek BV na hranici plochy je z důvodu umístěného vedení kabelu CETIN, kdy bude nutné zjistit přesné vedení pro potřeby konkrétního umístění stavby RD.

**Odůvodnění 2. třídy ochrany ZPF** je identické s plochou Z1, navíc v tomto případě se jedná i o okamžitou potřebu rozestěhování se a novostavby RD pro mladé místní.

Z3 Jedna z ploch, kde došlo k parcelaci na základě §188a a již částečné změně vlastníků. Na ploše je potřeba dořešit dostupnost ze silnice II. třídy, komunikační obsluha není vzhledem k různým vlastníkům konkrétně vymezena; předpoklad je nutná dohoda některých vlastníků, teprve podle jejich vypořádání lze určit konkrétní trasování vozovky, celá plocha je tak v BV.



Celá návrhová plocha je ve III. třídě ochrany ZPF, plocha přímo navazuje na zastavěné území, mezi vodní plochou je ponechán dostatečný prostor na krajinnou a břehovou zeleň nebo louku – návrh je do ploch NP, viz e4).

- Z4 Stávající rozvojová plocha, která byla řešena na základě §188a SZ, shodně s plochou Z3. Jedná se o tři stávající pozemky oddělené územním rozhodnutím připravené pro výstavbu. Celé je v ploše III. třídy ochrany ZPF.
- Z5 Návrhová plocha, která je identická s plochou Z2, jedná se o plochu doplňující trojúhelníkový prostor mezi zastavěným územím. Pozemek je rozdělen tak, aby zástavba mohla být pouze podél komunikace, čemuž odpovídá i vymezení plochy ZZ v zadní části záboru. Trojúhelník na západě odpovídá stávajícímu historickému využití – skladová plocha zemědělské techniky, paliva (dřeva) apod. v návaznosti na sousední statek shodného vlastníka. Odůvodnění záboru ZPF: celé ve III. třídě ochrany ZPF.
- Z6 Stávající zahrady u stávajících RD, vzhledem k rozsahu pozemku (i způsobu využívání a oplocení) jsou vymezeny v návrhu. Předpoklad je, že u severního většího pozemku je stávající jižní půlka vhodná k případné další dostavbě, proto je západní část vymezena jen jako zahrada ZZ. Oproti tomu pozemek 533/4 je vhodný k zástavbě i z druhé (severní) strany. Odůvodnění záboru ZPF: celé ve III. třídě ochrany ZPF, reálně se dá chápat jako součást zastavěného území a navazující území na stávající stavby – st.65, 86 a 83.
- Z7 Stávající zpevněná pozemní komunikace, územní plán dává předpoklad k narovnání majetkoprávních vztahů – demolice komunikace a její přemístění do pozice podle KN je nereálné a zcela neekonomické. Dimenze DS navíc odpovídá požadavku na šíři veřejného prostranství pro připojení RD.
- Z8 Stávající zpevněná pozemní komunikace, územní plán dává předpoklad k narovnání majetkoprávních vztahů – demolice komunikace a její přemístění do pozice podle KN je nereálné a zcela neekonomické. Dimenze DS navíc odpovídá požadavku na šíři veřejného prostranství pro připojení RD, plocha mezi DS a stávající zástavbou je navržena k doplnění ploch BV, čímž umožňuje případnou zástavbu 1RD.

**Vymezení jiných ploch není důvodné – není přímý požadavek na zástavbu a jiné pozemky nejsou urbanisticky vhodné, případně jsou VKP ze zákona – údolní niva, případně je to svažitý pozemek méně vhodný k zástavbě než ostatní (např. R3). Stávající rozsah je dostatečný, a i při nevyřešení majetkoprávních vztahů nebo neochotě pozemky směřovat je návrh dostatečný pro mírný růst obce.**

#### **Plochy změn v zastavěném území.:**

- ZP1 Stávající pozemek prakticky sevřený jako proluka mezi rodinnými domy, jedná se o navazující zahradu k RD na pozemku 488/2 (st. 65), ale velikost pozemku jej předurčuje i pro možnost další zástavby, III. třída ochrany ZPF.
- ZP2 Stávající zahrada na okraji zastavěného území, ale s velmi dobrou dostupností po stávající komunikaci, velikost pozemku jej předurčuje pro případnou stavbu RD, III. třída ochrany ZPF.
- ZP3 Stávající zahrada na okraji zastavěného území, pro kterou již byla vytvořena prostupnost pozemkem parc.č. 152/2. Pozemek byl v souladu s §188a zastavěn, stavba není ale zapsaná v KN. Prakticky se tak jedná jen o dočasné vymezení ploch do zápisu stavby na pozemku do KN.
- ZP4 Stávající zahrada v zastavěném území, ale s přístupností přímo z veřejného prostranství a komunikace, faktická proluka v zástavbě, která svou velikostí umožňuje doplnění zástavby, ÚP navíc přiřadil k ploše i dosavadní obecní pozemek, který ale již historicky nebyl využíván jako cesta nebo veřejné prostranství. 3 a 5. třída ochrany ZPF.

**Viz m1) – lze předpokládat, že v případě delšího nevyužití budou tyto plochy při další změně ÚP přehodnoceny do ploch ZZ, s výjimkou plochy ZP3.**

## m. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES

Oprávněný projektant ÚSES: Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845, provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Vodslivy.

V roce 2020 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území.

Jako podklad k upřesnění byly použity:

- urbanistická studie obce Vodslivy na úrovni konceptu územního plánu obce (2006).

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Benešov (2016, resp. aktuální vektorová data z roku 2020);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Územní systém ekologické stability vychází z předchozí územně plánovací dokumentace (urbanistická studie Vodslivy, 2006). Názvy a kódy prvků lokální úrovně ÚSES nejsou převzaty ze studie; u všech prvků byl doplněn (chybějící) originální název dle místních názvů a doplněn kód postupným číslováním všech prvků (1-4).

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD: Chocerady, Ostředek a Sázava. ÚPD obce Choratice neměl zpracovatel k dispozici. Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Vodslivy byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezení ÚSES (MŽP, 2017) a dalších metodických postupů.

### m. 12.1. BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.22 Sázavský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.). Zastoupenými biochorami jsou 4PR a 4BR. Zastoupené biochory jsou vzájemně příbuzné reliéfem, substrátem i vegetačním stupněm. Území je z hlediska biogeografie homogenní.

Biochory v řešeném území byly s ohledem na trasování os ÚSES posouzeny z hlediska podobnosti. Blízkost byla posouzena z hlediska vegetační stupňovitosti, georeliéfu a substrátu. Přednostně byly při upřesňování trasování os koridorů voleny biochory podobné – blízké, případně náhradní tak, aby převážná většina biokoridorů měla modální charakter. Popřípadě bylo voleno trasování co nejpodobnějšími STG.

### m. 12.2. PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

#### LOKÁLNÍ BIOCENTRA

##### LBC 1 Bílč (26,3 ha)

Lesní LBC vymezené dle předchozího ÚPP Vodsliv. S vymezením LBC v tomto místě a podobném rozsahu počítá také Generel ÚSES Chocerad a ÚPD navazujících obcí Chocerady a Sázava. Rozsah vymezeného LBC je potřebné ponechat z důvodu zachování návazností prvků ÚSES na území sousedních obcí a z důvodu dodržení limitních parametrů vymezení ÚSES, nutných pro zachování funkčnosti systému. ÚP Sázava vymezuje na hranici s obcemi Vodslivy a Chocerady podél Vodslivského potoka pod vrchem Bílč LBC 17, jež tvoří s LBC 1 Bílč jeden celek. ÚP Chocerady počítá ve vymezení ÚSES s existencí LBC Bílč hned za hranicemi, na území Vodsliv (dodržení limitu maximální délky 2 km LBC Bílč – Na leštinách). Vymezení LBC Bílč zůstává v podobném rozsahu jako v předchozích územně plánovacích podkladech. Vymezení bylo pouze zpřesněno dle hranic parcel a porostních celků, lesních cest atp.

##### LBC 3 Hradecký potok (3,6 ha)

Kombinované LBC umístěné dle předchozího ÚPP Vodsliv. LBC bylo výrazně zmenšeno z důvodu minimalizace záborů půdy a nároků na veřejné prostředky. LBC v původním rozsahu zahrnuje z velké části porosty s nepůvodní dřevinnou skladbou (ve vztahu ke stanovišti), tyto byly z vymezení biocentra vypuštěny. LBC bylo vymezeno dle hranic parcel, porostních celků, lesní cesty a dle výskytu mapovaných biotopů.

## LOKÁLNÍ BOKORIDORY

### LBK 2 Bílč – Hradecký potok

Lesní LBK trasovaný dle předchozího ÚPP. V severní části v místě napojení na LBC Bílč je koridor trasován cca o 30 m severněji z důvodu dodržení stanovištní konektivity systému (nadmožská výška, hranice lesnické typologie). Koridor byl vymezen dle hranic parcel KN a v potřebné šířce.

### LBK 4 Hradecký potok – Choratice

Kombinovaný LBK, směr trasování vychází z předchozího ÚPP Vodsliv. Vymezení koridoru bylo posunuto tak, aby byl prvek v terénu snáze lokalizovatelný. Vymezení LBK je posunuto východním směrem, v současnosti tvoří jeho hranici lesní cesta a hranice parcel KN. Ve své severní a západní části je trasován podél vodního toku, v místech s pozvolným přechodem stanovišť, po plochách, pokud možno s přirozenější druhovou skladbou dřevin. Trasování se záměrně vyhýbá stanovišti bočního vrcholu Hradeckého vrchu (sušší, kamenitě).

## POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
STG	skupiny typů geobiocénů
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
v. s.	vegetační stupeň

## n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Výpočet vychází z údajů pro středně velké a menší obce – 2,6 osoby na domácnost. Průměrný údaj pro ČR je 2,3. Faktický stav v území je 3,9, je tedy potřeba vymezovat plochy pro další rozvoj v oblasti bydlení. Aby bylo možno dosáhnout průměrné hodnoty, ke které současná společnost směřuje, je teoreticky potřeba vymezit cca. 12 pozemků pro rozestěhování se stávajících rodin.

Výpočet vychází z údajů ČSÚ – počet obyvatel 98, počet obydlených bytů 25, reálný počet bytů 37, ale zbylé jsou užívány jako rekreační – tzn. že je nelze započítat, jinak by se zvýšil i počet obyvatel a výpočet by se jen posunul.

Pro výpočet jsou dále použity údaje z demografického vývoje obce, který ukazuje prakticky setrvalý stav, nárůst i pokles počtu obyvatel: 2005 = 94, 2010 = 90, 2015 = 100, 2017 = 98, 2019 = 98. Se započtením 90. let 20. století lze konstatovat, že obec má mírnou tendenci růstu (1996 = 82 obyvatel). Předpoklad mírného růstu je dán výbornou dostupností D1, ale zejména přímým požadavkem na bydlení místních mladých usedlíků.

Návrh ÚP vymezil nové rozvojové plochy pro bydlení především na plochách, kde je okamžitý zájem stavět a které dotvářejí urbanistickou koncepci sídla a nejsou složitě majetkoprávně blokovány (Z1, Z2) případně stabilizoval plochy, kde již proběhlo řízení na dělení pozemků (Z3 a Z4).

Plocha Z8 spíše vyplynula z průběhu komunikace.

Součástí zastavěného území je velmi málo ploch, které by umožňovaly zástavbu. Jedná se tak prakticky jen o plochy ZP1, 2 a 4, celkově pro max. 4RD. Plocha ZP3 je již zastavěna, pouze není v KN.

Návrh rozvojových ploch pro bydlení odpovídá při typické velikosti parcely 1000m<sup>2</sup> 12 parcelám pro RD, tento počet je i jako omezení pro jednotlivé plochy uveden v textu ÚP. Z rozestěhování je teoretický požadavek na 12 pozemků.

### **V případě ÚP Vodsliv je třeba ale výpočet odůvodnit jiným schématem:**

Přímá potřeba se rozestěhovat: 3 RD (plochy Z1 a Z2)  
Pozemky vymezené a „blokované“ pro zástavbu dělení: 5 RD (Z3 a Z4)  
Ostatní plochy: 3 - 4 RD (plochy Z5, Z6 a případně Z8)  
Plochy změn v zastavěném území – 4RD.

**Pro další výpočet** tedy nebudou brány v úvahu plochy Z1 a Z2, které slouží výhradně okamžitému rozestěhování se. Stejně tak nebudou brány v úvahu plochy ZP (celkem 4RD), které jsou navazujícími zahradami a jsou majetkoprávně blokovány právě pro vlastní rodinu = rozestěhování se.

Cekem jsou tedy v území vymezeny plochy pro max. 9RD, což znamená v běžném kontextu obloženosti bytu 2,6 cca. 23 obyvatel, což dnes představuje nárůst o 25%. Pokud by v dohledné době bylo využito alespoň 50%, je to pouze 12% nárůst počtu obyvatel a pokud by některé z ploch sloužily opět i místním obyvatelům pro druhou generaci, je nárůst ještě menší.

**Pokud by byl započten požadavek na bydlení druhé generace (100% rozestěhování se), byl by návrh prakticky bez rezervy s okamžitou potřebou, jedná se však jen o teoretický požadavek. Stejně tak i dimenzování růstu jen podle demografického vývoje by znamenal návrhovou rezervu až na 25 let.**

**Závěr (reálné zhodnocení růstu): při možné výstavbě 1-2 RD/rok se tak vzhledem k výše uvedeným parametrům jedná o rozvoj na dalších cca. 5 - 8 let, s předpokládanou rezervou na cca. dalších 5 let.**

### **o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.**

*Námítky podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebyly uplatněny.*

### **p) Vyhodnocení připomínek.**

*Připomínky uplatněné ke společnému jednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona:*

- **NET4GAS, s.r.o.**,  
dne 31.5.2021, 5986/21/OVP/N – nezasahuje do pásem NET4GAS, s.r.o.
- **GasNet, s.r.o.**,  
dne 7.7.2021, 5002404662 – bez námitek
- **Povodí Vltavy, státní podnik**,  
dne 13.7.2021, sp.zn. 41086/2021-242/Má/SP-2019/8243 – nemá námítka a připomínky
- **Jaroslava Sahulová, Malé náměstí 2006, 256 01 Benešov**,  
dne 22.07.2021

→ Požadavky : Na pozemcích parc. č. 27 a 28 v katastrálním území Vodslivy umožnit vybudování tůně, malé vodní plochy, obnovit původní rybníček. Na pozemcích parc. č. 72,73 a 74 v katastrálním území Vodslivy umožnit založení sadu s oplocenkou. Navrhuje začlenit východní stranu obce v územním plánu jako vhodnou k zahradničení, případně povolit malé zemědělské stavby za účelem skladování nářadí a výpěstků.

→ Vypořádání : Pozemky parc. č. 27 a 28 se dle návrhu územního plánu nachází v nezastavěném území v ploše funkčního využití NP – plochy přírodní. Přípustné využití v této ploše umožňuje vodní plochy přírodního charakteru, vodní toky, mokřady a prameniště. Pozemky parc. č. 72, 73 a 74 se dle návrhu územního plánu nachází v nezastavěném území v ploše funkčního využití AL – louky a pastviny. Dle hlavního využití se jedná o půdu se zemědělským využitím, rovněž je umožněno nezbytné oplocení pro specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě. Územním plánem jsou stanoveny podmínky pro stavby a oplocení v nezastavěném území podle §18, odst.5 stavebního zákona. Návrh územního plánu nevyklučuje požadované využití.

Pozemky se nachází v nezastavěném území, netvoří přechod mezi sídlem a krajinou. Nelze je proto zařadit do plochy funkčního využití ZZ- zeleň – zahrady a sady, s hlavním využitím pro plochy soukromé zeleně (zejména zahrady a sady).

*Připomínky k veřejnému projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nebyly uplatněny.*

### Údaje o počtu listů

textová část odůvodnění, počet listů 35.

z toho 1 list obsah odůvodnění a prázdnou stránku z důvodu formátu tisku

### **B Grafická část odůvodnění** obsahuje 3 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 50000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

### **Přílohy:**

- 1) tabulkové vyhodnocení a odůvodnění záborů ZPF – v zastavitelné ploše
- 2) koordinační výkres je doplněn schémata S1 – S6, které jsou součástí textové části odůvodnění

Tabulka předpokládaných záborů ZPF v zastavitelných plochách

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1	BV	0,6416	0,3215					0,3215				5.29.01
	ZZ		0,3201					0,3201				5.29.01
Z2	BV	0,6200	0,2274					0,2274				5.29.01
	ZZ		0,3841					0,3841				5.29.01
	DS		0,0085					0,0085				5.29.01
Z3	BV	0,3343				0,3343		0,3343			5.47.00	
Z4	BV	0,4138				0,4138		0,4138			5.47.00	
Z5	BV	0,6210	0,3863								0,3863	5.37.16
	DS		0,0069							0,0069	5.37.16	
	ZZ		0,2277							0,2277	5.37.16	
Z6	ZZ	0,4609	0,3255					0,3255				5.29.04
	DS		0,0063					0,0063				5.29.04
	BV		0,1290					0,1290				5.29.04
Z3	DS	0,1015	0,1015					0,1015			5.29.04	

celkem	orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>3,1930</b>	2,4449	0,0000	0,0000	0,7481	0,0000	<b>1,2615</b>	1,3105	0,0000	0,6210	3,1930

KONTR.

**3,1930**

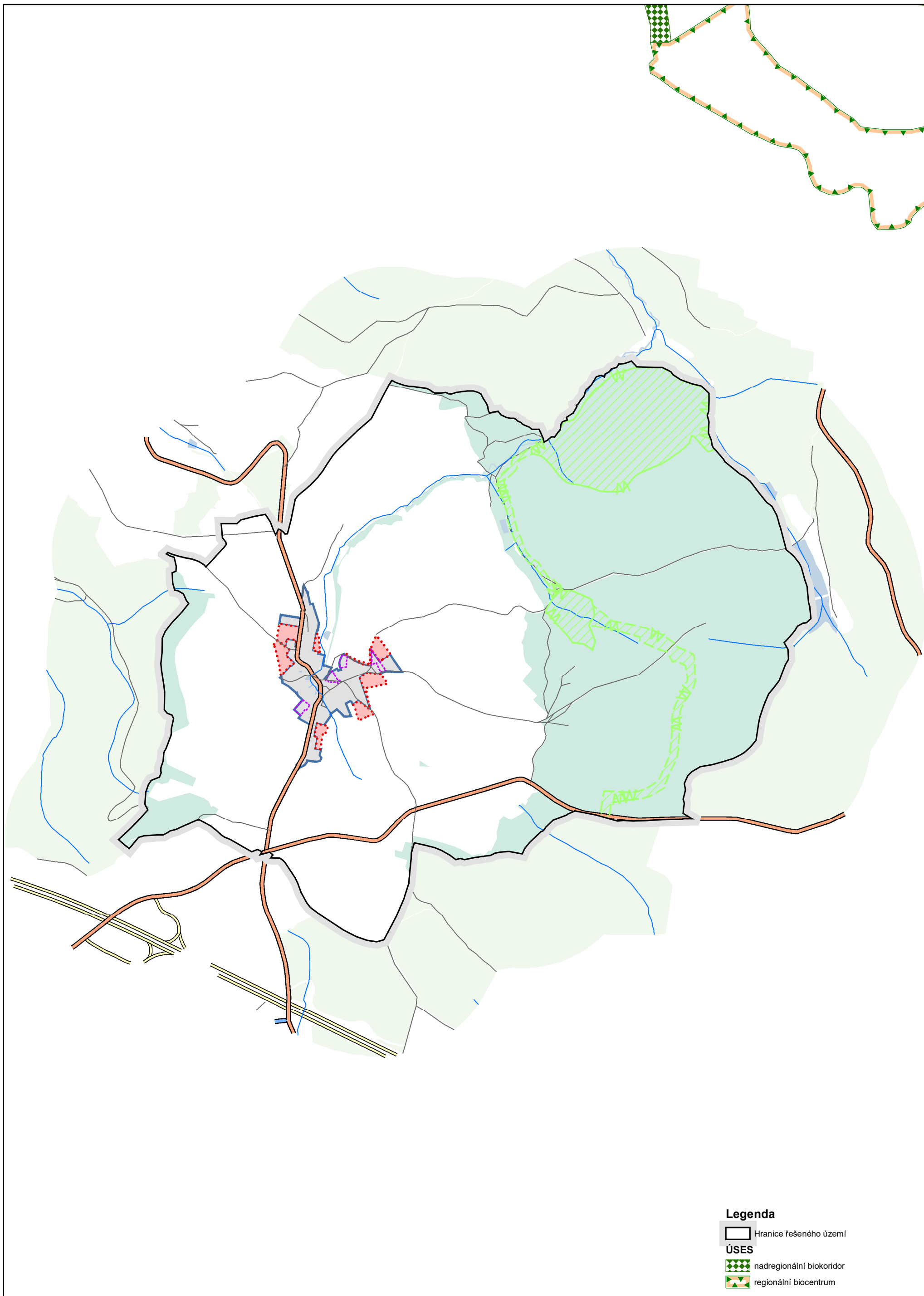
CELK.

	<b>BV</b>	1,8123	1,0642			0,7481		0,5489	0,8771		0,3863	1,8123
	<b>ZZ</b>	1,2574	1,2574					0,7041	0,3255		0,2277	1,2574
	<b>DS</b>	0,1233	0,1233					0,0085	0,1079		0,0069	0,1233



Schéma č.1 - typy krajiny ZÚR

M 1:15000



**Legenda**

-  Hranice řešeného území
- ÚSES**
-  nadregionální biokoridor
-  regionální biocentrum

**Schéma č.2 - ÚSES ZÚR**

M 1:15000



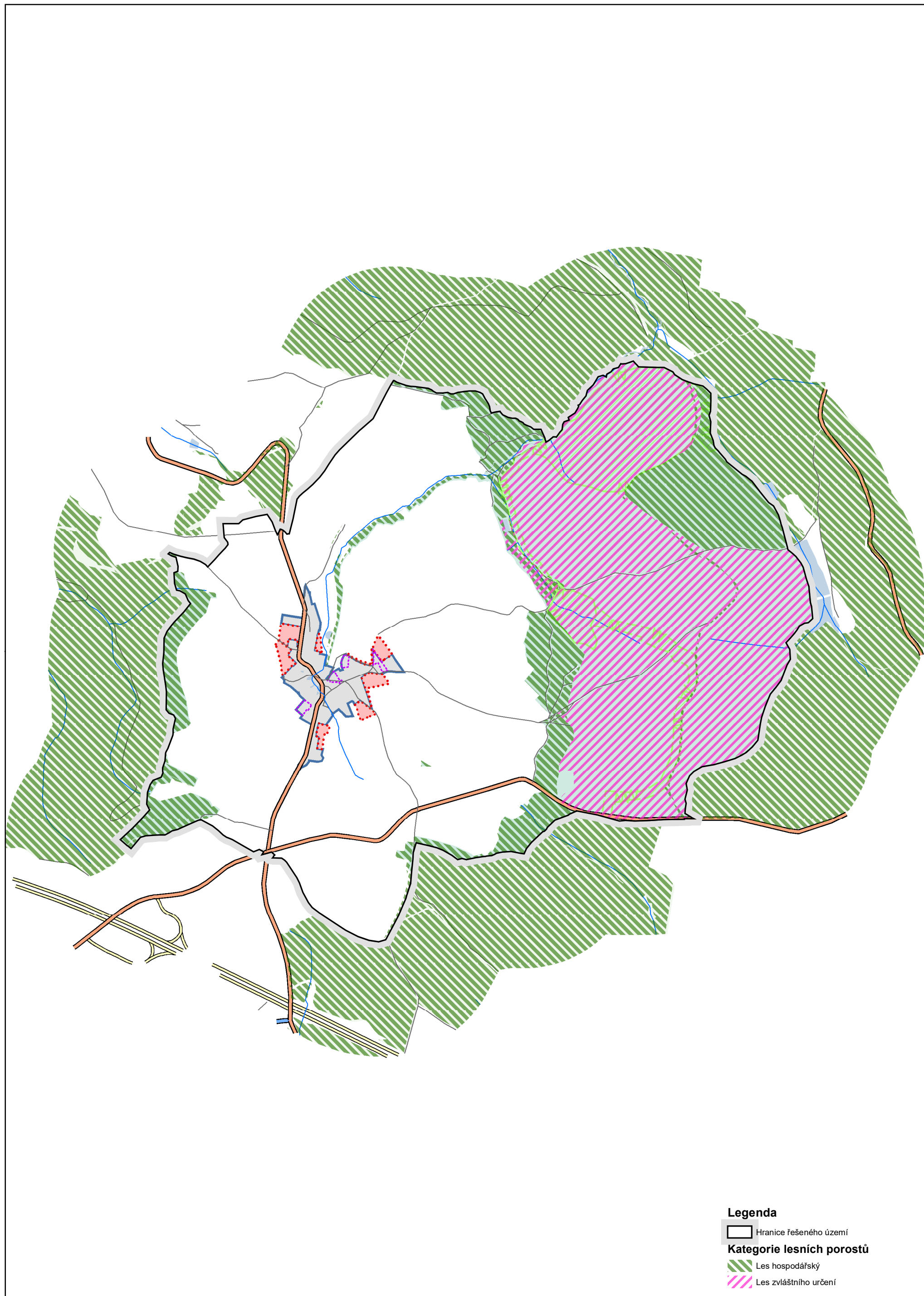


Schéma č.3 - kategorie lesních porostů

M 1:15000

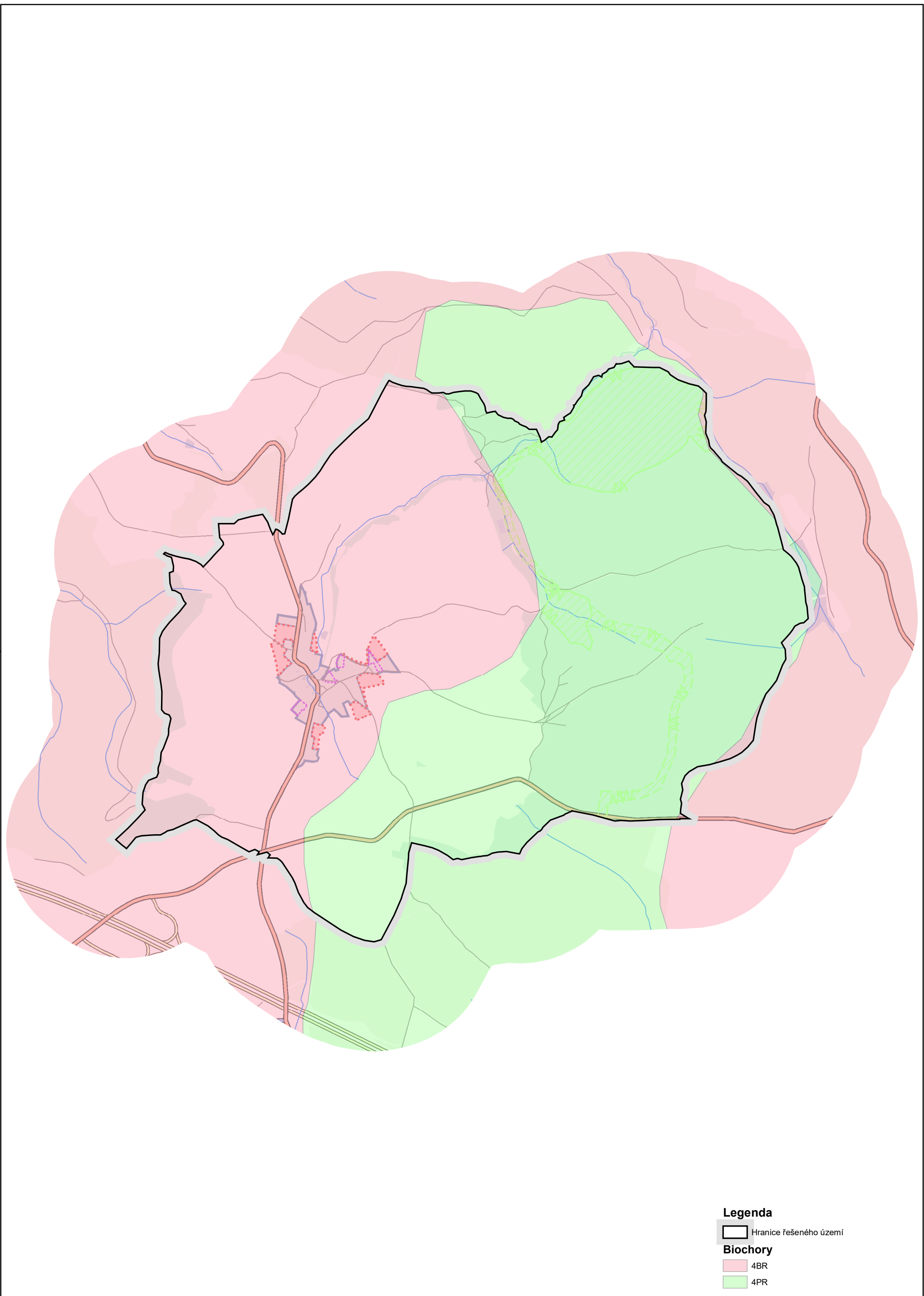
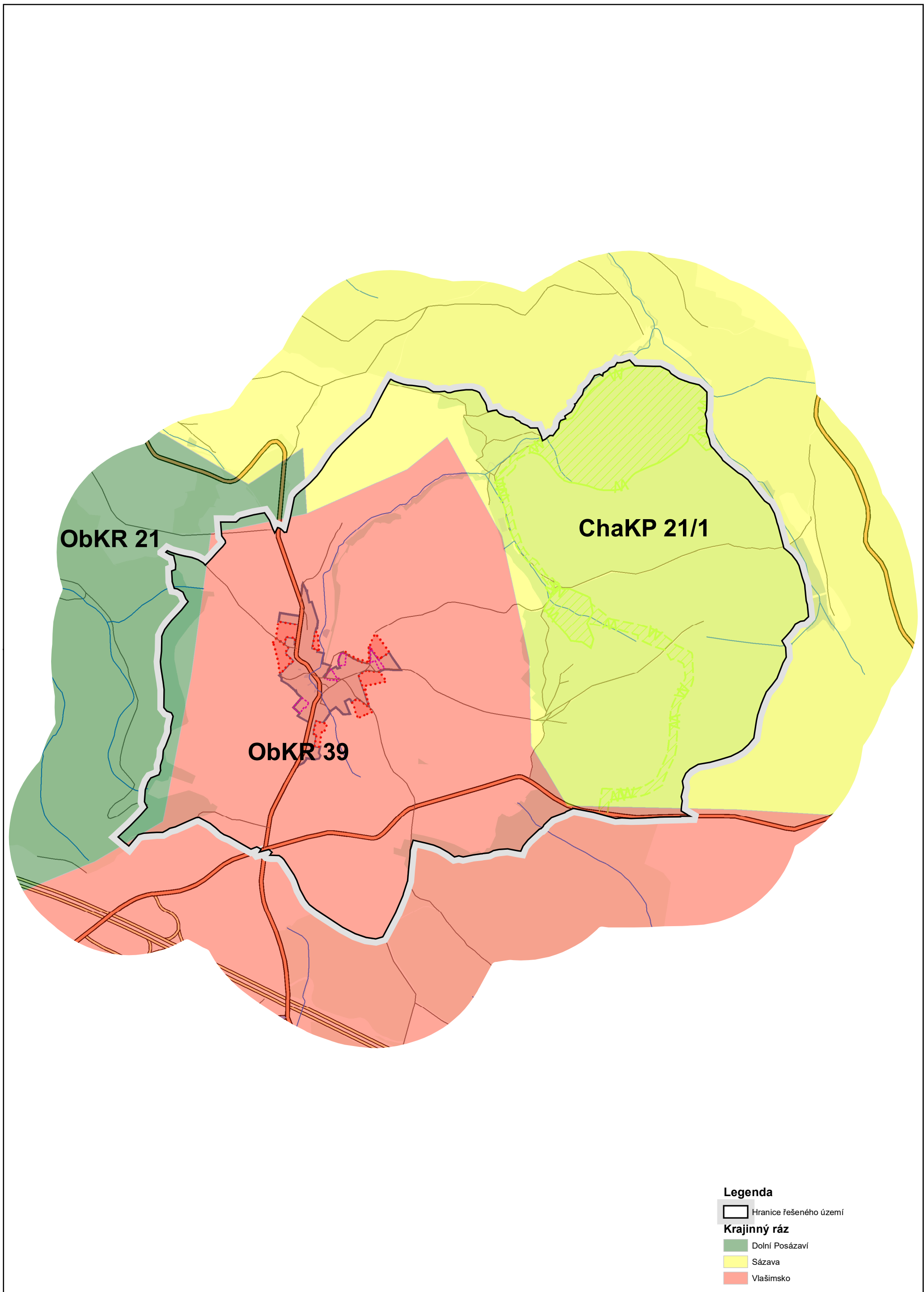
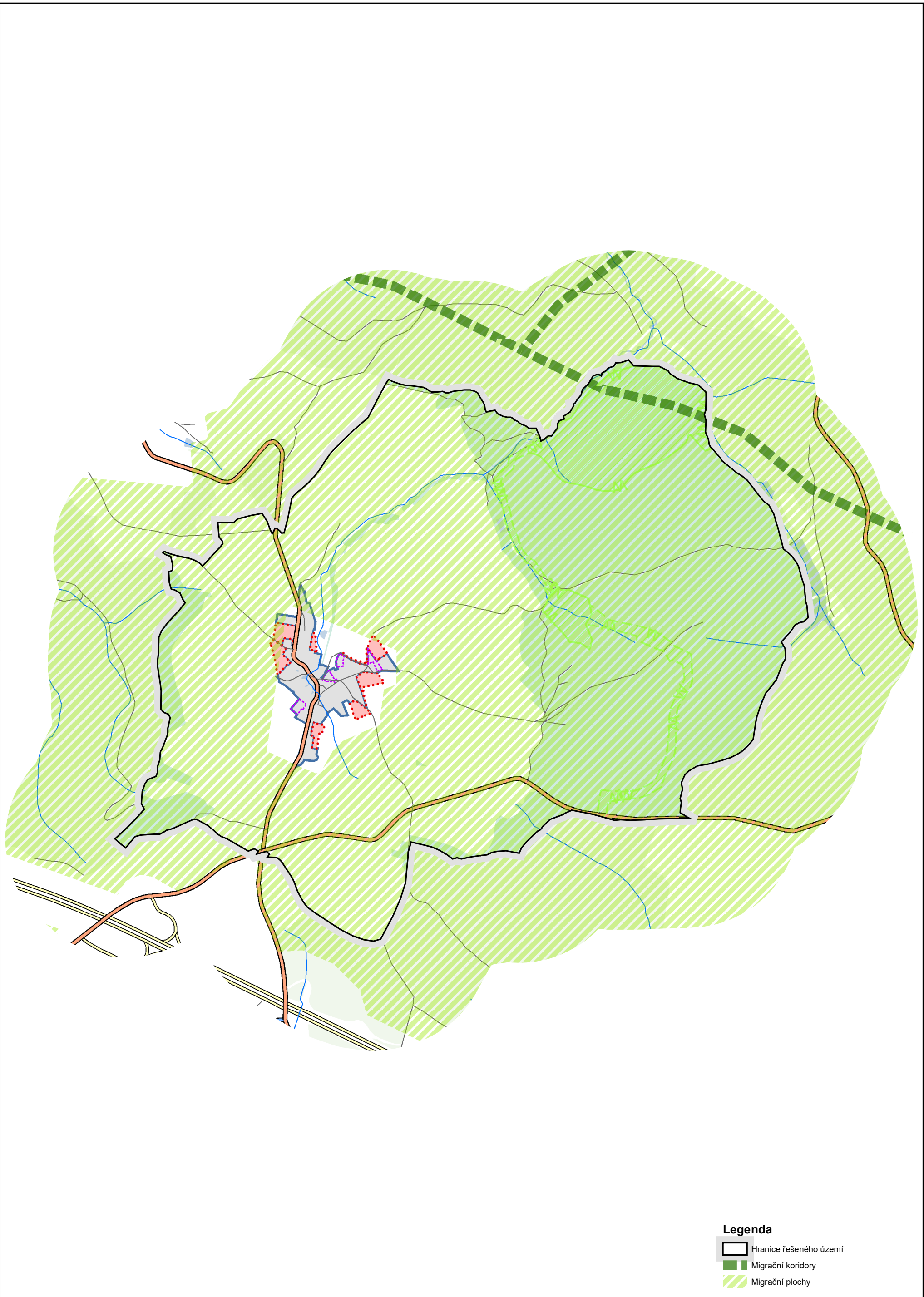





Schéma č.4 - hranice biochor

M 1:15000





**Legenda**

-  Hranice řešeného území
-  Migrační koridory
-  Migrační plochy

**Schéma č.6 - migrace**

M 1:15000