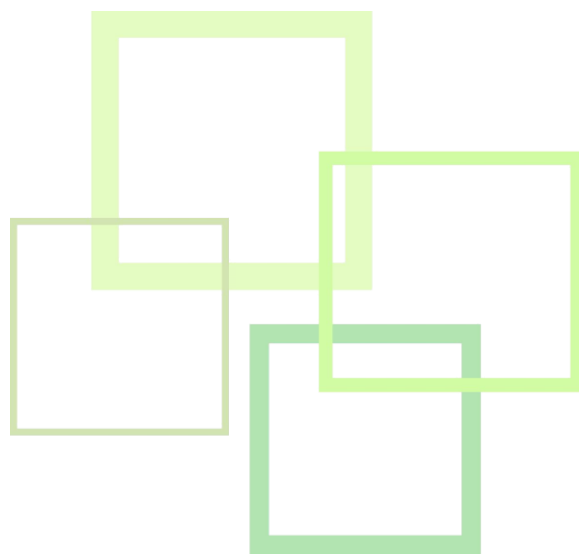


# ÚZEMNÍ PLÁN VODOCHODY



## ODŮVODNĚNÍ

NÁVRHU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ  
DLE § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

**OBJEDNATEL:****Obec Vodochody**

zastoupená starostou Josefem Veselým  
Průběžná 50, 250 69 Vodochody  
pověřený zastupitel Ing. Petr Lomnický

**POŘIZOVATEL:****Obecní úřad Vodochody**

Průběžná 50, 250 69 Vodochody  
zastoupený Ing. arch. Martinou Bredovou

**ZPRACOVATEL:****Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541  
Trojská 365/145, 17100 Praha 7  
vaclavjetel@seznam.cz

**AUTOŘI:**

Ing. Václav Jetel, Ph.D.  
Ing. arch. Simona Vondráčková, Ph.D.  
Ing. arch. Tereza Švárová  
Ing. Anna Macurová  
Ing. Lucie Kučerová  
Ing. Václav Jetel st.  
a kol.

.....  
podpis a autorizační razítko

**Ing. Václav Jetel**  
autorizovaný architekt pro územní plánování



**OBSAH:***Odůvodnění územního plánu*

|  |           |
|--|-----------|
| a) postup při pořízení územního plánu.....   | 5         |
| b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ.....   | 5         |
| c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ.....  | 11        |
| d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ.....  | 19        |
| e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ.....  | 20        |
| f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....  | 21        |
| g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ.....   | 21        |
| h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....  | 21        |
| i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ .....  | 21        |
| j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno.....  | 21        |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....   | 22        |
| <i>k.1) vymezení zastavěného území.....</i>  | <i>22</i> |
| <i>k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</i>  | <i>22</i> |
| <i>k.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</i>  | <i>24</i> |
| <i>k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....</i>  | <i>31</i> |
| <i>k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</i>  | <i>40</i> |
| <i>k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....</i> | <i>48</i> |
| <i>k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit...51</i>  |           |
| <i>k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....</i>   | <i>53</i> |
| <i>k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....</i>  | <i>54</i> |
| <i>k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</i>   | <i>54</i> |
| <i>k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....</i>  | <i>55</i> |

|   |           |
|---|-----------|
| <i>k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....</i> | <i>57</i> |
| <i>k.13) stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....</i>  | <i>57</i> |
| <i>k.14) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</i>   | <i>57</i> |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....   | 58        |
| m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....   | 60        |
| n) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....   | 61        |
| o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....   | 64        |
| p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....   | 64        |
| <i>p.1) zemědělský půdní fond.....</i>  | <i>64</i> |
| <i>p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa .....</i>   | <i>80</i> |
| <i>p.3) investice do půdy.....</i>  | <i>81</i> |
| q) rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek.....  | 81        |

**a) postup při pořízení územního plánu**

Doplní pořizovatelka po druhém opakovaném veřejném projednání.

**b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ**

Řešené území se dle Úplného znění Politiky územního rozvoje ČR (po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, a 7, s účinností od 1. 3. 2024, nachází v rozvojové oblasti republikového významu **OB1** [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha a Specifické oblasti **SOB9** [čl. 4.2 (75b) PÚR ČR] – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Obcí Vodochody dle PÚR ČR prochází koridor **DV1** pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba.

Územní plán oblast OB1 respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

Územní plán respektuje oblast SOB9, kdy vytváří podmínky pro vznik a zachování vyvážené krajiny. Dále vytváří podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, kde výrazně redukuje zastavitelné plochy.

Územní plán koridor DV1 respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

Územní plán Vodochody respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh zastavitelných ploch, ploch přestavby a územní rezervy není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR.

**Vyhodnocení priorit PÚR ČR****Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)**

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody respektuje a posiluje prioritu č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Prvořadým a deklarovaným cílem (viz. kapitola b)) je chránit a rozvíjet hodnoty území, které jsou v území spatřovány v podobě významných krajinných prvků, prvků ÚSES, krajinného pásu podél Máslovického potoka a jeho přítoku, urbanistických a kulturních hodnot vybudovaných člověkem. Územní plán chrání krajinu návrhem obnovy historického členění krajiny (ve stopě historických cest) a zároveň dělením větších půdních celků, které by mohly mít negativní vliv na krajinu i sídlo, zvýšením retenční schopnosti území a podpořením prostupnosti krajiny.

**Priorita 2 (odst. 15 PÚR)**

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody respektuje prioritu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR. Stabilizuje území ploch pro bydlení, na které navazuje novými plochami pro bydlení dotvářející kompaktnost sídla a navrhuje plochy občanské vybavenosti.

**Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)**

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody respektuje a posiluje prioritu č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z obecných potřeb obyvatel obce, navazuje na stávající strukturu osídlení a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. ÚP utváří kompaktní obec s nezbytným udržitelným rozvojem veřejné infrastruktury.

**Priorita 4 (odst. 17 PÚR)**

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody naplňuje požadavky na vytvoření nových pracovních příležitostí orientací na polyfunkčnost území s možností vzniku drobného podnikání. Charakter sídla neumožňuje vymezit nové plochy pro výrobu v návaznosti zastavěných území sídel Hoštice a Vodochody a potvrzuje obci status sídla s převažující funkcí čistého a smíšeného bydlení. Plochy pro smíšenou výrobu jsou vymezeny v návaznosti na areál letiště Praha/Vodochody a jeho rozvoj vymezený v územním plánu sousedního sídla Odolena Voda a koncept původního územního plánu obce Vodochody.

**Priorita 5 (odst. 18 PÚR)**

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody respektuje a posiluje prioritu č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Navrhuje nové plochy pro bydlení v rodinných domech, zvyšuje atraktivitu místa, čímž posiluje vztahy s okolními sídly a vytváří adekvátní konkurenční prostředí dané charakterem sídla.

**Priorita 6 (odst. 19 PÚR)**

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je

účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody vytváří předpoklady pro využití opuštěných zemědělských areálů a ploch (tzv. brownfields). V dnešní době se na území nenachází žádný nevyužívaný zemědělský areál. Splňuje požadavky preferování umístění zastavitelných ploch v prolukách, v návaznosti na zastavěné území, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí. Zachovává a rozvíjí veřejnou zeleň a veřejné prostranství. ÚP respektuje I. a II. třídu ochrany ZPF, které se vyskytují na území v převažující míře. Pozemky III. třídy ochrany ZPF se v území nevyskytují a pozemky IV. a V. třídy ochrany se nachází zejména v zastavěném území sídel Vodochody a Hoštice a v severní části území, na ploše areálu letiště Praha/Vodochody, ke kterému není směřován rozvoj obce z důvodu hluku. Z toho důvodu musel být zvolen rozvoj zejména jižním směrem a v návaznosti na zastavěné území i na cenných třídách, aby se obec mohla dále rozvíjet.

#### **Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)**

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

**Vyhodnocení:** Prvořadým úkolem ÚP je ochrana a rozvoj přírodních hodnot. ÚP vymezuje plochy změn v krajině k zlepšení přírodních podmínek v území a vytvoření přírodních ploch v rámci vymezených prvků ÚSES pro zajištění jejich funkčnosti. Návrh respektuje historické mapy, dle kterých jsou navržena opatření a koridory k navrácení dělení krajiny s historickými cestami. Ochrana krajinného rázu je zajišťována především podmínkami pro plošné a prostorové uspořádání území.

#### **Priorita 8 (odst. 21 PÚR)**

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody chrání před zastavěním pozemky, které nejsou v návaznosti na zastavěné území, pro ochranu a rozvoj volné krajiny. Zajišťuje prostupnost krajiny, vymezuje prvky ÚSES a zvyšuje retenční schopnost území. Stabilizuje a rozšiřuje plochy zeleně uvnitř i vně obce.

**Priorita 9 (odst. 22 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody respektuje stávající značenou cyklotrasu vedoucí přes obec Drasty severním a západním směrem do Máslovic a k řece Vltavě.

**Priorita 10 (odst. 23 PÚR)**

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, dle které vymezuje koridor technické infrastruktury CNZ-R01 pro zdvojení ropovodu Družba, který byl v PÚR ČR vymezen kódem DV1. ÚP vymezuje stávající plochy dopravy, nenavrhuje nové plochy, které by byly potřebné pro zajištění návaznosti na okolní území.

**Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)**

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody respektuje plochu letiště, která představuje dopravní infrastrukturu nadmístního významu.

**Priorita 12 (odst. 25 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích



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

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody vymezuje požadavek na zadržování dešťových vod v místě jejich spadu. ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence vod v krajině a zlepšení podmínek životního prostředí návrhem ploch změn v krajině a koridorů CNU 2, CNU 3, CNU 4, CNU 5, CNU 6, CNU 7, CNU 11 a CNU 12, které zároveň rozdělují velké půdní celky a navracejí historické členění krajiny.

#### **Priorita 13 (odst. 26 PÚR)**

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

**Vyhodnocení:** V území se nenachází záplavové území. ÚP posiluje retenční schopnost krajiny ochranou přírodních ploch území (vymezení ÚSES, minimální rozšiřování zastavěného území), vymezením rozvoje přírodních ploch a koridorů zajišťující zlepšení životního prostředí, obnovy historického členění krajiny a zajišťující funkčnost prvků ÚSES. Zvláštní úpravy ani protipovodňová opatření nejsou na území stanovena.

#### **Priorita 14 (odst. 27 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody nenavrhuje žádné stavby veřejné infrastruktury, které by byly v rozporu s výše uvedenou prioritou.

#### **Priorita 15 (odst. 28 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:** Územní plán Vodochody účelně stanovuje koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury s důrazem na vytváření kvalitních veřejných prostranství a koncepci uspořádání krajiny, v souladu s prioritami stanovenými krajem.

#### **Priorita 16 (odst. 29 PÚR)**

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného

systemu, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

**Vyhodnocení:** Charakteristika území s jasně definovanou dopravní sítí neumožňuje výraznější zásah do koncepce veřejné dopravy obce. Zefektivnění veřejné dopravy je mimo měřítko územního plánu. V současné době je intenzita veřejné dopravy dostačující.

#### **Priorita 17 (odst. 30 PÚR)**

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP stanovuje koncepci TI pro zvýšení její úrovně tak, aby splňovala požadavky na vyšší kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

#### **Priorita 18 (odst. 31 PÚR)**

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP stanovuje podmínky v energetické koncepci, kde součástí výroku územního plánu je podmínka zakládat systémy jako dvoucestné charakterizovány na bázi zásobování elektrickou energií + zemní plyn nebo energie z obnovitelných zdrojů (solární energie, biomasa, tepelná čerpadla apod.).

#### **Priorita 19 (odst. 32 PÚR)**

Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

**Vyhodnocení:** Pro obec Vodochody není uvedena priorita relevantní.

### **KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ**

#### **DV1**

Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí – Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu nové ropovodní přečerpací stanice v obci Golčův Jeníkov. Plocha pro výstavbu nových skladovacích ropných nádrží Velká Bíteš.

#### Důvody vymezení dle PÚR ČR:

Zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navyšování přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a Kralupy). Jedná se o nezávislou přepravu různých typů rop (REB, MND, kaspické ropy) vč. diverzifikace přepravy ropy přes území ČR.

Vyhodnocení: Územní plán vymezuje jako VPS koridor technické infrastruktury VT-R01, v hlavním výkrese je vymezen jako CNZ-R01.

### c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), vydány usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.02.2012. Jejich úplné znění po aktualizacích č. 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11 nabylo účinnosti dne 4. 1. 2024.

Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 68/2019 – 123 ze dne 24. 6. 2020 zrušil vymezení plochy veřejně prospěšné stavby D300 plocha rozvoje letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha) vymezené v rámci 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Dle ZÚR SK se obec Vodochody nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha (ve správním obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav). Dále se v území nachází průmět funkčního nadregionálního biocentra NC2001 a zpřesněný koridor pro ropovod Družba R01 (vymezený v PÚR ČR jako DV1) v šíři 300 metrů dle čl. 169 ZÚR SK.

Územní plán plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla. Chrání prostupnost krajiny. Chrání pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologickou stabilitu.

Na základě **ZÚR SK** bylo nutné uvést ÚP do souladu s touto krajskou dokumentací takto:

**(01)** Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územně plánovacích podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

**Vyhodnocení:** Pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity obce Vodochody respektuje ÚP krajské priority územního plánování.

Návrh ÚP vytváří předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje na území v rámci Středočeského kraje nabídkou nových ploch pro bydlení doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury při zajištění dostatečné ochrany kvality životního prostředí a hodnot území.

Přispívá ke zvýšení ekologické stability ochranou stávajících přírodních hodnot v podobě významných krajinných prvků, vodotečí a vodních ploch, respektováním limitů využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, vymezením skladebných prvků ÚSES. ÚP respektuje a zpřesňuje vymezené prvky ÚSES *nadregionální a lokální*.

ÚP přispívá k hospodářskému rozvoji vytvářením nabídky nových zastavitelných ploch pro bydlení, ploch pro rekreaci, *smíšenou výrobu* a občanskou vybavenost, zajištěním udržitelného rozvoje veřejné infrastruktury a zvyšováním ekonomického potenciálu obce.

ÚP zvyšuje sociální soudržnost obyvatel podporou rozvoje bydlení, podnikání a zlepšováním hygieny životního prostředí, čímž posiluje předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních míst a dosahuje vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hlediska ovlivňující sociální soudržnost obyvatel.

**(02)** Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP vymezuje koridor CNZ-R01 pro vymezený koridor DV1 v PÚR pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba, pro kterou zároveň vymezuje VPS VT-R01.

**(03)** Článek zrušen

**(04)** Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP vymezuje především plochy pro bydlení, plochy občanské vybavenosti a plochy smíšené výroby, které rozvíjejí polycentrickou strukturu obce.

**(04a)** Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP podporuje stabilizaci a respektuje limity území a nenavrhuje nové zastavitelné plochy v lokalitách, ve kterých lze důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů.

**(04b)** Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP vytváří podmínky pro výsadbu zeleně a vedení nových zelených pásů a koridorů pro zvýšení diverzifikace krajiny, a zlepšení kvality prostředí obce a to především za pomoci umístění koridorů nad plochami RZV pro obnovu historických cest a stromořadí. Návrh ÚP se dále snaží zachovat a rozšířit zelený pás, procházející obcí podél údolí Máslovického potoka.

**(05)** Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu

- Dopravní propojení spádových center a osídlení

- Systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území

**Vyhodnocení:** Na území obce Vodochody se nenachází stavby vymezené ZÚR pro zlepšení dopravních vazeb území. V řešeném území se nacházejí pouze komunikace III. třídy k obslužení území a část plochy letiště Praha/Vodochody, kterou ÚP respektuje a jeho podmínky koriguje s podmínkami vymezenými v územních plánech navazujících obcí.

**(05a)** Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP navrhuje rozšíření stávající plochy ČOV pro její zkapacitnění a možné rozšíření.

**(06)** Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků. Které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území.
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP respektuje přírodní hodnoty území jako Přírodní park Dolní Povltaví, Přírodní rezervace Máslovická stráž, významné krajinné prvky, kterými jsou zejména plochy lesů a vodní tok Máslovický potok s přítokem a civilizační hodnoty jako jsou stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury (zejména letiště Praha/Vodochody) a systém veřejných prostranství zajišťující prostupnost území obce. Zpřesňuje regionální prvky ÚSES a navrhuje lokální prvky ÚSES a stanovuje podmínky v území pro jednotlivé plochy. Návrh ÚP reguluje možnosti nové zástavby či případně vymezuje plochy s podmínkou zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, kde budou tyto podmínky stanoveny tak, aby nedošlo k narušování cenné zachovalé urbanistické struktury obou sídel.

**(07)** Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
  - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
  - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých města obcí v jejich zázemí.
- d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:
  - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přílehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
- Pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:
  - o ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu
  - o v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení
- e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomickým odvětví s vyšší přidanou hodnotou zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostí ekonomika);
- f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (Půdo-ochranou, protierozní, vodo-ochrannou, krajinnotvornou);
- g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;
- h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);
- i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy zdraví osob, životní prostředí a majetek.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP posiluje kvalitu života obyvatel návrhem ploch občanského vybavení, technické a dopravní infrastruktury, veřejné zeleně a zlepšením prostupnosti krajiny. Zajišťuje plnohodnotné využití ploch v zastavěném území. Doplnuje plochy přestavby uvnitř zastavěného území, nebo v její návaznosti. Návrh ÚP podporuje vznik nových pěších tras a stezek jako podporu turistiky a cestovního ruchu.

*Chrání pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšit její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou, zejména preferencí zastavování ploch v rámci stávajícího zastavěného území. Návrh ÚP dále zvyšuje její ekologickou stabilitu vymezením a zpřesněním prvků ÚSES.*

(08) Netýká se řešeného území.

(09) Netýká se řešeného území.

(09a) Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:

- a) Při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území a využívat příležitosti k posilování stávajících a vytváření nových hodnot.

b) Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury při uplatňování těchto kritérií:

- preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a dosud nevyužitých ploch v zastavěném území včetně proluk ve stávající zástavbě.

- Lokalit mimo záplavová území;

- Zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.

c) Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:

- Vazba na významná sídla ve struktuře osídlení;

- Existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní a technické infrastruktury;

- Preference lokalit dříve zastavěných, nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;

- Lokalit mimo záplavová území

- Zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů;

- Minimalizace negativních dopadů na centrální a obytná území sídel;

- Prověření vhodných limitů rozlohy areálů, objemů i výšky zástavby, podílu nebezpečných (zelených) ploch, vzhledem ke konkrétním územním a krajinným podmínkám, krajinnému rázu, vztahu k osídlení, k rekreačním hodnotám území;

d) Prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch, vymezených v územních plánech obcí s ohledem na:

- stávající kapacity a rozvojový potenciál související dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti obce;

- možnosti transformace nevyužitých výrobních ploch a areálů;

- ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a respektování ostatních limitů využití území.

e) Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklodopravu.

Další zásady pro usměrňování územního rozvoje, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování pro jednotlivé rozvojové oblasti a osy, pokud je ZÚR stanovují, jsou uvedeny v následujících podkapitolách.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování v území. Pro rozvoj bydlení preferuje možnosti transformace a doplnění ploch v zastavěném území sídla a až po naplnění těchto ploch navrhuje rozšíření v rámci zastavitelných ploch. Respektuje prvky přírodních a civilizačních hodnot území. Nemovité kulturní památky se v území nenacházejí. Chrání pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšit její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou, zejména preferencí zastavování ploch v rámci stávajícího zastavěného území. Návrh ÚP dále zvyšuje její ekologickou stabilitu vymezením a zpřesněním prvků ÚSES.

**(10)** ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR) na území Středočeského Kraje.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP respektuje vymezenou rozvojovou oblast.

**(11).** Vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek; vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy; Chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP Chrání a zlepšuje prostupnost krajiny. Návrh ÚP vytváří podmínky pro výsadbu zeleně a vedení nových zelených pásů a koridorů pro zvýšení diverzifikace krajiny, a zlepšení kvality prostředí obce a to především za pomoci umístění koridorů nad plochami RZV pro obnovu historických cest a stromořadí. Návrh ÚP se dále snaží zachovat a rozšířit zelený pás, procházející obcí podél údolí Máslovického potoka.

**(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:** vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť; při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras a CHKO Křivoklátsko a dále na hodnoty vyhlášených přírodních parků; územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města; ;

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP vytváří možnost rozvoje občanského vybavení a chrání hodnoty území.

**(149)** ZÚR nenavrhují plochy pro rozvoj letecké dopravy.

**(165)** ZÚR zpřesňují koridor (z PÚR ČR jako DV1) pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) jako koridor R01, včetně vymezení jako veřejně prospěšné stavby.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP vymezuje jako VPS koridor VT-R01 v hlavním výkrese značený jako návrhový koridor CNZ-R01.

**(169)** ZÚR vymezují koridory R01 až R03 v šířce 300 m.

**Vyhodnocení:** Návrh ÚP vymezuje zpřesněný koridor CNZ-R01 v šíři 300 m ze ZÚR SK bez dalších úprav.

**(191)** Článek zrušen;

**(191a)** Návrh ÚP respektuje a zpřesňuje jako vymezené funkční nadregionální biocentrum NRBC 2001 Údolí Vltavy.

**(194)** Návrh ÚP chrání vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je snížení stupně ekologické stability těchto ploch, znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech, zánik skladebné části ÚSES.

**(195)** Návrh ÚP vymezuje v plochách a koridorech ÚSES konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridorů. Při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajišťuje prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému. Vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES je koordinováno s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů. Návrh ÚP zohledňuje reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů. Biocentra a biokoridory ÚSES jsou přednostně vymezována mimo zastavěná a zastavitelná území sídel. Při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů jsou preferována řešení, která minimalizují střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury. Vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES je koordinováno s podmínkami funkčnosti skladebných částí



ÚSES. Návrh ÚP při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňuje přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

**(196)** Návrh ÚP respektuje zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu.

**(197)** Návrh ÚP respektuje přírodní hodnoty území kraje, kterými jsou zejména Přírodní rezervace Máslovická stráž, a skladebné části ÚSES.

**(202d)** Návrh ÚP respektuje letiště (Aero) Praha/Vodochody jako významnou civilizační hodnotu Středočeského kraje.

**(206-209)** Návrh ÚP respektuje zásady péče o krajinu – typ S12 (krajina sídelní). Navrhuje obnovu historických cest a zelených linií, jejichž fragmentace krajiny podpoří mimo jiné i posílení retenční schopnosti území. Vytváří kvalitní obytný standart sídelní krajiny ve vymezených zastavitelných plochách pro bydlení, které jsou vymezeny tak, aby neznehodnocovaly existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

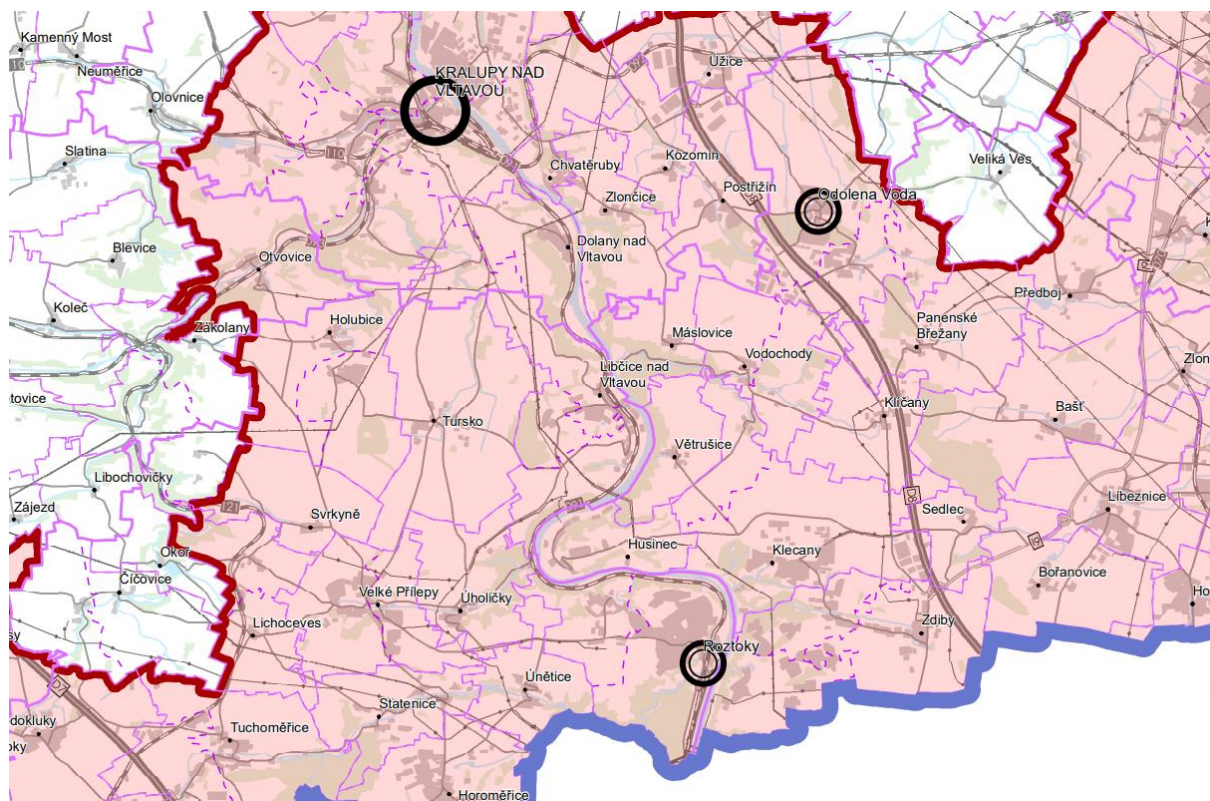
**(233)** Respektuje a zpřesňuje vymezené veřejně prospěšné stavby:

- R01 pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru).

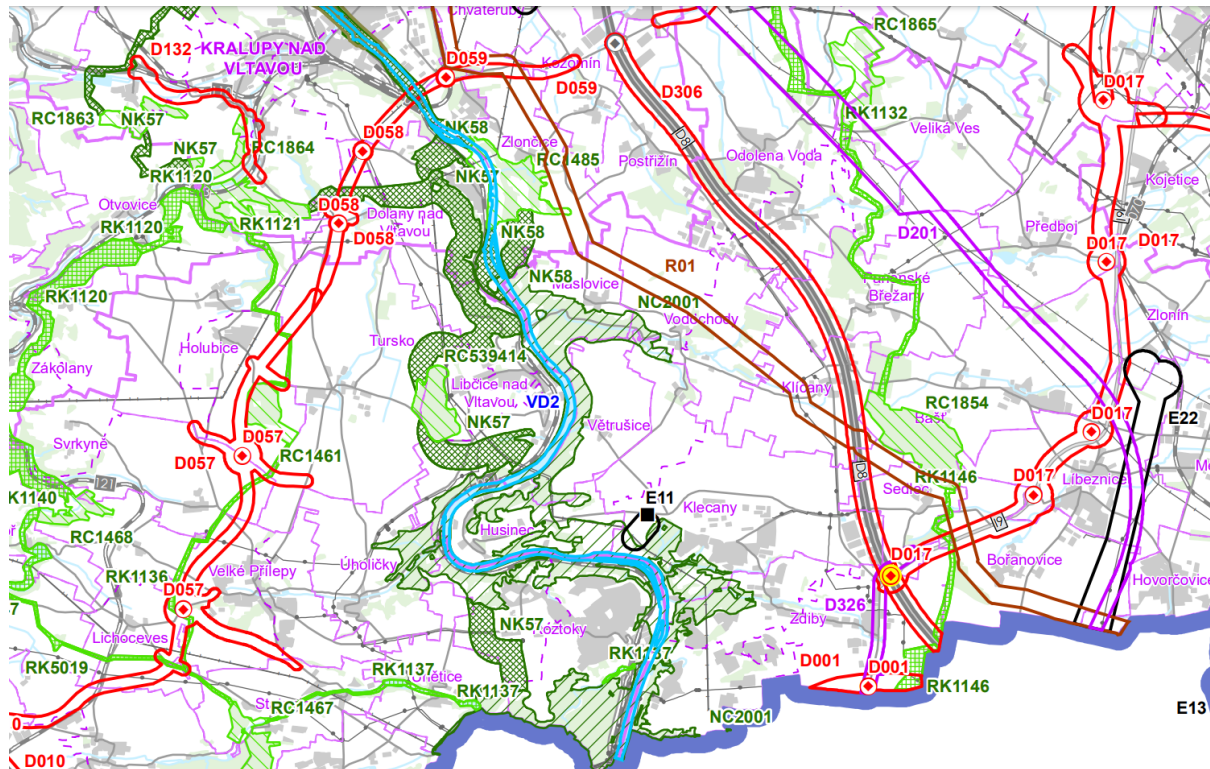
**(237)** Respektuje a zpřesňuje veřejně prospěšná opatření:

- nadregionální biocentrum NRBC 2001 Údolí Vltavy

Podstatné zásady pro územní rozvoj obce Vodochody jsou graficky zobrazeny ve výkrese č.1 a č.2 ZÚR SK – viz níže uvedené výřezy.



Obr. 1 ŽÚR SK – Výřez z výkresu č. 1 USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ KRAJE obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti



Obr. 2 ŽÚR SK – Výřez z výkresu č. 2 - PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU včetně ÚSES

**d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ**

Územní plán Vodochody je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, vyváženým vztahem podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj bydlení řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

ÚP jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potencionální rozvoj území a míru využití zastavěného území.

Při zpracování návrhu ÚP Vodochody byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Návrh územního plánu:

- ❑ stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Jsou prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínos, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu na její hospodárné využívání;
- ❑ stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;
- ❑ stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- ❑ vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;
- ❑ stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- ❑ vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a podmínky pro zajištění civilní ochrany;
- ❑ určuje nutné rekultivační zásahy do území;
- ❑ je zpracován při uplatnění poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

### e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ

Při zpracování územního plánu Vodochody bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (č. 283/2021 Sb., č. 183/2006 Sb.) a vyhlášky 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.

*Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) do 30. 6. 2024*

|            |           |  |
|------------|-----------|--|
| ČÁST PRVNÍ | (§ 1-3)   | - Územní plán je zpracován dle pokynů stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;  |
| ČÁST DRUHÁ | (§ 4-5)   | - Územní plán je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;  |
| ČÁST TŘETÍ | (§ 18-20) | - Územní plán respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d)), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;  |
|            | (§ 22)    | - Dne 24. 5. 2022 se uskutečnilo veřejné projednání, z kterého je písemný záznam. Hlavní projektant ÚP provedl odborný výklad.   |
|            | (§ 24)    | - Zpracovatel územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;  |
|            | (§ 43)    | - Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území obce spolu s rozvojovými plochami a plochami změn v krajině. Vymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie. Respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se Zásadami územního rozvoje kraje a Politikou územního rozvoje; |
|            | (§ 44)    | - Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení územního plánu z vlastního podnětu, z důvodu celkové zastaralosti koncepce územního rozvoje a velkého množství požadovaných změn v území;  |
|            | (§ 47)    | - Zadání územního plánu bylo schváleno dle SZ;   |
|            | (§ 50-56) | - Návrh územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle zadání územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;  |
|            | (§ 57)    | - nebylo uplatněno;  |
|            | (§ 58-60) | - Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;   |
|            | (§ 101)   | - V návrhu ÚP je uplatněno předkupní právo dle SZ pro nově vymezené VPS;   |
| ČÁST PÁTÁ  | (§ 170)   | - V návrhu ÚP byly v souladu se SZ uplatněny VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.   |

*vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti*

ÚP byl vypracován dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 (Výkres základního členění, Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, Koordinační výkres, Výkres předpokládaných záborů půdního fondu), a 1:100 000 (Výkres širších vztahů).

*vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

**f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Územní plán Vodochody je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu.

ÚP respektuje:

- ❑ podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- ❑ zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- ❑ nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ požadavky z hlediska požární ochrany. dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.

**g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ**

Územní plán Vodochody je zpracován v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona.

**h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Ze zadání nevyplývá povinnost zpracovat vyhodnocení vlivů na URÚ.

**i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ**

Ze zadání nevyplývá povinnost zpracovat vyhodnocení vlivů na URÚ.

**j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno**

Ze zadání nevyplývá povinnost zpracovat vyhodnocení vlivů na URÚ.

## **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Návrh ÚP není v rozporu s rozbohem udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce dojde především k posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, konkrétně:

- ke zvýšení ekologické stability území ochranou území a aktivní přeměnou méně stabilních ploch (orná půda) na lesní plochy a plochy zeleně v návaznosti na obnovu cest a dělení krajiny, a zpřesněním prvků ÚSES;
- ke zvýšení sociální soudržnosti obyvatel podporou rozvoje bydlení, občanské vybavenosti a zlepšování hygieny životního prostředí;
- k podpoře ekonomiky spojené s rozvojem veřejné infrastruktury a ploch smíšených obytných.

### **k.1) vymezení zastavěného území**

(odůvodnění ke kapitole a) návrhu ÚP)

Zastavěné území obce Vodochody je vymezeno v souladu s ustanoveními § 58, § 59 a § 60 stavebního zákona ke dni **28. 2. 2021**. Při vymezení bylo přihlédnuto k zastavěnému území v platném ÚPD obce, v úplném znění po změně č. 6.

### **k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

(odůvodnění ke kapitole b) návrhu ÚP)

Hlavní zásadou pro tvorbu koncepce rozvoje obce bylo respektování již zpracovaných strategických dokumentů a nástrojů územního plánování. V době zpracování návrhu územního plánu Vodochody byly zásadními podklady tyto dokumenty:

- Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky (ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7);
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11);
- Územně analytické podklady Středočeského kraje;
- Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav;
- Program rozvoje Středočeského kraje;
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje;
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje;
- Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje;
- Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav;
- Studie územních systémů ekologické stability – Regionální a nadregionální úroveň ÚSES na území Středočeského kraje;
- Vydaná územní rozhodnutí ad.

Územní plán vymezil rozvojové plochy s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území, sociální soudržnost obyvatel a kvalitu životního prostředí.

### ***Hlavní zásady a cíle koncepce rozvoje obce***

Územní plán stanovuje základní koncepční cíle a obecné zásady pro naplnění daných cílů.

Základní koncepce vychází z potřeby vytvoření kvalitního zázemí prosperující obce s rozmanitou nabídkou plochy bydlení s dostatečnou občanskou vybaveností a sportovního a rekreačního vyžití, zachování přírodních a kulturních hodnot území, ochrany krajinné osy podél Máslovického potoka s omezeným rozvojem a podpory přírodního zázemí obce s dostatečnou krajinnou zelení a zajištěnou prostupností pro krátkodobou rekreaci. Územní plán podporuje rozvoj veřejných prostranství a krajinného zázemí obce a zvýšení ekologické stability území.

Cílem územního plánu je stabilizace využití zastavěných ploch obce, která byla v územně plánovací dokumentaci vymezena neúměrně vzhledem k přírodním hodnotám území. Většina původně navržených zastavitelných ploch navíc nebyla doposud nijak využita a blokuje tak možnost rozvoje nových drobných zastavitelných ploch blíže k zastavěnému území. ÚP podporuje úměrný rozvoj obce v návaznosti na zastavěné území a s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území, zajišťuje prostupnost územím, obnovuje krajinné hodnoty, vytváří podmínky pro krátkodobou i udržitelnou dlouhodobou rekreaci (vymezením ploch pro rekreaci, obnovou historických cest a návrhem prostupnosti území) a rozvíjí tak různé formy pro bydlení a rekreaci. Územním plánem byla provedena revize krajinných ploch a vytvořen systém krajinné zeleně pro funkční systém ÚSES a krajinné zázemí obyvatel i návštěvníků obce. Obec má tak vytvořené podmínky pro prosperující obec nabízející nejen plochy bydlení, ale i občanského vybavení, sportu a rekreace.

### ***Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot***

Návrh ÚP respektuje stávající ochranu přírody a krajiny. Nové zastavitelné plochy vymezuje v návaznosti na zastavěné území. Na zastavitelných plochách určuje podmínky prostorového uspořádání a ukládá specifické podmínky, které směřují k ochraně přírodních hodnot území. Vzhledem k převažujícímu výskytu půd s vysokou bonitou, se nelze zcela vyhnout vymezení zastavitelných ploch na půdách s vyšší třídou ochrany, přesto se územní plán snaží vymezovat zastavitelné plochy na pozemcích s nižší třídou ochrany.

Na základě podkladů stávajícího systému ÚSES byly prvky ÚSES aktualizovány, upřesněny a doplněny pro zvýšení ekologické stability území.

Návrh ÚP vymezuje nové prvky krajinné zeleně, jako jsou liniové interakční prvky ÚSES vznikající při obnově historických cest, které napomohou nejen ke zvýšení ekologické stability, ale i posílení rozmanitosti a prostupnosti krajiny.

V případě jakéhokoli záměru se ukládá respektovat a chránit krajinné horizonty a údolí Máslovického potoka jako významné a jedinečné hodnoty krajinného rázu území, stanovené i v Územní studii krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. V případě záměru s dopadem do území přírodně chráněného je nutné vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody.

### ***Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot***

ÚP podporuje udržitelný rozvoj dopravní a technické infrastruktury pro zajištění kvalitního zázemí obce, vytvoření cyklostezek a nových pěších propojení, či obnovou historických cest.

ÚP vyvábí koridor pro vedení ropovodu, který je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

### ***Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot***

Návrh podporuje především rozvoj obce s ohledem na stávající významné stavby, historické jádro s původními stavbami a urbanistickou strukturu sídel.

Správní území obce, je tak jako území celé České republiky územím s archeologickými nálezy. Území s I. a II. kategorií archeologických nálezů je vyznačeno v koordinačním výkrese.

Na správním území obce se dle ústředního seznamu památkového katalogu nenachází žádné nemovitě kulturní památky. V centru obce Vodochody se nachází zvonička a pomník obětem světových válek. V centru obce Hoštice se ve vzájemné blízkosti nachází drobná sakrální architektura tvořená křížem a zvoničkou. Historicky významná stavba je stavení U Pošty 32, Vodochody. Hodnotou obce Vodochody jsou dále dochované usedlosti čp. 13, 19, 20, 33 a 106. S výjimkou čp. 20 mají všechny dochované klenuté brány, čp. 33 má brány dvě, jižní brána má klasicistní trojúhelníkový nástavec. Hodnotou obce Hoštice je dochovaná ulicová dispozice obce a pozdně barokní usedlosti čp. 1,2, 12, 46, u nichž jsou dochovány pilířové brány. Usedlosti čp. 11 a 49 mají klenuté brány a branky patrně novodobě obnovené. Usedlost čp. 12 má dochovanou pavláčku u patrové sýpky ve dvoře.

### **k.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

(odůvodnění ke kapitole c) návrhu ÚP)

#### ***Návrh urbanistické koncepce***

Urbanistická koncepce územního plánu Vodochody respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, založenou na historickém půdorysu s dochovanou uliční sítí, doplněnou o nová monofunkční území bydlení.

Obec byla založena na velmi úrodné půdě vhodné pro usazení člověka, nedaleko hlavního města Prahy na důležité dopravní trase. Přesné datování založení obce je neznámé, první písemná zmínka o obci však pochází již z roku 1000. Historická jádra obou obcí řešeného katastrálního území jsou dochována ve stavu blízkém situaci zachycené na stabilním katastru z roku 1842. Zatímco jádro Vodochod zaujímá pozici na náhorní plošině, zvedající se nad Vltavou, mladší zástavba se rozkládá v nivě potoka. Jádro Vodochod je tvořeno nepravidelným shlukem usedlostí, které se z velké části dochovaly včetně architektonicky cenných objektů a drobných prvků v podobě klenutých bran a dalších. Usedlosti mívají uzavřený, mnohdy nepravidelný půdorys. Mladší domkářská zástavba jádra je situována podél komunikací ve strmém svahu. Vzhledem k významné terénní konfiguraci se historické jádro uplatňuje při pohledu z jihu jako významná lokální pohledová dominanta. Jádro Hoštice je oproti tomu tvořeno velkými usedlostmi na západní straně SJ orientované návsi, na niž navazuje ulicově uspořádaná zástavba při silnici Klíčany – Vodochody. Na jižní straně této komunikace jsou situovány objekty větší, většinou čtvercové, oproti tomu na severní straně menší, úhlové.

Původní urbanismus obcí je z velké části zachován a respektován, proto je z hlediska památkové péče nutné, respektovat současný charakter zástavby tak, aby nedocházelo k jeho poškození nevhodnými přestavbami či dokonce k jeho zániku vlivem nevhodných urbanistických a stavebních úprav. Z toho důvodu bylo v koordinačním výkrese vymezeno historické jádro obce ve stavu blízkém situaci zachycené na stabilním katastru z roku 1842. V rámci řešení výstavby či přestavby objektů uvnitř či v těsné návaznosti na tuto plochu historického jádra bude požadován souhlas příslušného odboru památkové péče. Při přestavbách a dostavbách v jádru obce a jeho přilehlém okolí, bude dodržen charakter historické zástavby, včetně proporcí objektu, typu, sklonu, barvy střech a umístění vůči uliční čáře.





Obr. 3 Historická mapa – II. vojenské mapování z roku 1842-1853 (zdroj: oldmaps.geolab.cz)



Obr. 4 Ortofotomapa z roku 1953 znázorňující rozrůstající se zástavbu západním směrem (zdroj: archiv Zeměměřičského úřadu)



Obr. 5 Ortofotomapa z roku 2003 znázorňující rozrůstající se zástavbu jižním směrem (zdroj: www.mapy.cz)

Urbanistická koncepce je založena na ochraně stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Nabízí nové plochy pro bydlení (v rodinných domech a smíšené obytné), plochy pro sport a občanské vybavení. Zároveň vymezuje i plochy přestavby pro sport a občanské vybavení v blízkosti dnešního sportovního hřiště. To vše doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury (doprava, technická infrastruktura a veřejná prostranství) až s výjimkou ČOV s dostatečnou výkonovou rezervou.

| Vodochody              | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| počet dokončených bytů | 3    | 3    | 2    | 2    | -    | 3    | 7    | 8    | 7    | 22   | 7    |
| změna počtu obyvatel   | 35   | 1    | 6    | -13  | -1   | 17   | -9   | 30   | 28   | 46   | 50   |

Tab. 1 Počet dokončených bytů a změna počtu obyvatel v obci Vodochody v období 2009 až 2019 (zdroj: ČSÚ)

V posledních letech dochází k většímu nárůstu počtu nových obyvatel. Při setrvání tohoto nadměrného nárůstu, by však již stávající systém veřejné infrastruktury nemusel stačit a mohlo by dojít ke zhoršení životních podmínek.

#### Vymezení zastavitelných ploch a koridorů

| kód plochy | index plochy | typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS | zdůvodnění vymezené plochy   |
|------------|--------------|--|--|
| Z1         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Plocha vymezena dle platného územního plánu obce v úplném znění po změně č. 6. V lokalitě již probíhá výstavba RD a byla realizovaná technická a dopravní infrastruktura. Minimální výměra parcely pro stavbu RD je 750 m <sup>2</sup> .   |
| Z2         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Plocha pro bydlení převzata z platného ÚPO v úplném znění po změně č. 6, vychází z původního ÚP z roku 2002. Optimální způsob zastavěnosti i s ohledem na ochranu ZPF prověří územní studie (US2). Plocha z pohledu urbanismu logicky vyplňuje proluku mezi dvěma zastavěnými územími. |

| kód plochy | index plochy | typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS | zdůvodnění vymezené plochy   |
|------------|--------------|--|--|
| Z3         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Doplnění proluky samostatně vymezené jako zastavitelná plocha z důvodu zajištění regulace pozemku, vzhledem k návaznosti na navazující historické jádro obce. Využití pozemku je podmíněno zachování původního venkovského charakteru zástavby, jež prověří územní studie ÚS10. V platném územním plánu je plocha vymezena jako stabilizovaná pro bydlení. Pozemek není zemědělsky obhospodařovatelný.   |
| Z5         | RZ           | REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY                          | Plocha vymezena s ohledem na současný stav využívání sousedních ploch jako zahrádkářské osady. Platný územní plán zde definuje plochy pro bydlení, které nejsou v této poloze mimo dostupnost sídla Hoštice a vysoké bonitě půdy (I. třída) odůvodnitelné.   |
| Z6         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Plocha vymezena s ohledem na urbanistickou koncepci obce, která přednostně navrhuje rozvojové plochy podél kapacitních pozemních komunikací na pozemcích obtížně obhospodařovatelných. Plocha vymezená pro rozvoj bydlení již v platném územním plánu obce.<br><br>Vzhledem k poloze při křižovatce silnic II/2427 a III/24219 a složitým terénním podmínkám, je využití této plochy podmíněno zpracováním ÚS7, jejíž součástí bude i hluková studie. Zastavitelná plocha bude od silnic III. třídy ze severu a západu oddělena izolační zelení. |
| Z7         | OV           | OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ                            | Plocha vymezena ve veřejném zájmu, pro umístění plochy občanské vybavenosti, v souladu s platným územním plánem obce.  |
| Z8         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Plocha vymezena s respektem k již vydanému ÚR a k platnému územnímu plánu obce z původní zastavitelné plochy 2/10a..<br>Vzhledem k poloze zastavitelné plochy a nedostačujícím stávajícím příjezdu, je využití zastavitelné plochy podmíněno rozšířením současného dopravního připojení za pomoci místní obslužné komunikace a pozemky musí být připojeny k sítím technické infrastruktury, především ČOV.<br>Využití řešeného pozemku nesmí mít negativní vliv na procházející lokální biokoridor LBK19, a údolní nivu Máslovického potoka.     |
| Z9         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Doplnění pozemku samostatně vymezeného jako zastavitelná plocha z důvodu zajištění regulace pozemku vzhledem k návaznosti na nedaleké historické jádro obce. V platném územním plánu je plocha vymezena převážně jako stabilizovaná pro bydlení. Pozemek není zemědělsky obhospodařovatelný, plní funkci zahrady ke stávajícímu RD. Podmínkou využití je vyřešení dopravního připojení pro zastavitelnou plochu jako celek s doplněním pěší prostupnosti východním směrem do krajiny a dále projednání a souhlasem provozovatele ropovodu Družba |
| Z11        | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Plocha převzata z platného územního plánu obce doplňující zástavbu na konci ulice Vyšehradská. Jedná se o bývalý sad, který s ohledem na terénní podmínky není jinak zemědělsky  |

| kód plochy | index plochy | typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS                            | zdůvodnění vymezené plochy  |
|------------|--------------|---|---|
|            |              |   | obhospodařovatelný.<br>Vzhledem k tomu, že téměř celý pozemek leží v ochranném pásmu lesa, je využití zastavitelné plochy podmíněno zpracováním ÚS7. V rámci řešení této zastavitelné plochy musí být zachována pěší prostupnost podél jižní hranice zastavitelné plochy, směrem do krajiny.  |
| <b>Z12</b> | <b>TW</b>    | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ                            | Plocha vymezená pro rozšíření stávající plochy technické infrastruktury, za účelem rozšíření technologie stávající obecní ČOV, ve veřejném zájmu.   |
| <b>Z14</b> | <b>OH</b>    | OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY  | Plocha pro umístění obecního hřbitova vymezená ve veřejném zájmu, na základě výběru nejoptimálnější varianty s ohledem na ochranu přírody, krajiny a životního prostředí.   |
| <b>Z15</b> | <b>TO</b>    | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - NAKLÁDÁNÍ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY | Plocha pro umístění obecního sběrného dvora na obecním pozemku vymezená ve veřejném zájmu, na základě již schváleného územního souhlasu.  |
| <b>Z16</b> | <b>OS</b>    | OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT   | Plocha je vymezena na základě současného využití, jako jízdárna a pastva pro koně.<br>V rámci zastavitelné plochy je nepřipustné umísťování staveb pro bydlení či rekreaci. Povoleny jsou pouze stavby, pro potřebu chovu koní.<br>Využití řešeného pozemku nesmí mít negativní vliv na procházející lokální biokoridor LBK18, navazující lokální biocentrum LBC19 a vymezený významný krajinný prvek |
| <b>Z18</b> | <b>RI</b>    | REKREACE INDIVIDUÁLNÍ   | Pozemek není zemědělsky obhospodařovaný, v současnosti plní funkci zahrady.<br>Využití řešeného pozemku nesmí mít negativní vliv na procházející lokální biokoridor LBK19, sousedící lokální biocentrum LBC19 a údolní nivu Máslovického potoka.  |
| <b>Z19</b> | <b>BI</b>    | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ  | Plocha je převzata z platného územního plánu obce doplňující výstavbu v návaznosti na ulici Polní. Plocha zařazena po prvním opakovaném projednání na základě nového zjištění po vyhodnocení došlé námítky, že v ploše je dosud platné územní rozhodnutí na umístění dopravní a technické infrastruktury, které bylo zkonsumováno vydaným stavebním povolením.  |

Tab. 2 Tabulka zastavitelných ploch – popis plochy

## Vymezení ploch přestavby

| kód plochy | Index plochy | typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS | zdůvodnění vymezené plochy   |
|------------|--------------|--|--|
| P2         | BI           | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | Plocha převzata z ÚPO, přeřazena do ploch přestavby. Pozemky nejsou zemědělsky obhospodařovány a v současné době plní funkci zahrady. Vzhledem k poloze v části historického jádra obce, je podmínkou využití území zpracování územní studie (ÚS1) Součástí územní studie musí být i stanovisko příslušného úřadu památkové péče.  |
| P3         | OS           | OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT                            | Plocha pro rozšíření sportoviště.<br>Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.   |
| P4         | OV           | OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ                          | Plocha pro umístění multifunkčního objektu občanského vybavení.<br>Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.   |
| P5         | BX           | BYDLENÍ JINÉ   | Plocha představuje proluku v historické části sídla, v místě původně nejstarší zástavby, která nebyla dochována.<br>Vzhledem k umístění pozemku a jeho historické hodnotě je využití pozemku podmíněno zpracováním územní studie US11 zpracovanou autorizovaným architektem a konzultovány s příslušným úřadem památkové péče.. V rámci studie bude ověřeno respektování charakteru okolní zástavby a návaznost na dosud významně zachovalou historickou strukturu osídlení a navazující veřejná prostranství s občanskou vybaveností. |

Tab. 3 Tabulka ploch přestavby – popis plochy

## Vymezení ploch změn a koridorů v nezastavěném území

| kód plochy | Index plochy | typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS | zdůvodnění vymezené plochy  |
|------------|--------------|--|---|
| K1         | WT           | VODNÍ TOKY A PLOCHY                                  | Plocha vymezená na základě potřeby stabilizace vodního režimu území, pro zadržení vody v krajině a podpory stabilizačních funkcí krajiny, na místě historického rybníku u bývalého mlýna. |
| K2         | WT           | VODNÍ TOKY A PLOCHY                                  | Obnova vodní plochy (zachycena na snímcích stabilního katastru) na základě potřeby stabilizace vodního režimu území, pro zadržení vody v krajině a podpory stabilizačních funkcí krajiny. |
| K3         | ZO           | ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ                            | Vytvoření izolační zeleně z důvodu eliminace negativních dopadů přítomnosti letiště a pro zajištění přirozeného přechodu sídla do krajiny – doplnění stávající zeleně.                    |
| K4         | LE           | LESNÍ  | Drobná plocha doplňující současnou plochu lesní – dotvoření krajinného zázemí lesní plochy až ke stávající cestě, odpovídající současnému stavu.  |
| K5         | LE           | LESNÍ  | Doplnění stávající lesní plochy vzniklé vlivem sukcesních procesů, vytvoření krajinného zázemí intenzivně zemědělsky využívané krajiny.   |
| K6         | LE           | LESNÍ  | Doplnění stávající lesní plochy vzniklé vlivem sukcesních procesů, vytvoření krajinného zázemí intenzivně zemědělsky využívané krajiny.   |
| K7         | LE           | LESNÍ  | Doplnění stávající lesní plochy vzniklé vlivem sukcesních procesů, vytvoření krajinného zázemí intenzivně zemědělsky využívané krajiny.   |

|     |    |  |   |
|-----|----|--|---|
| K8  | LE | LESNÍ  | Doplnění stávající lesní plochy vzniklé vlivem sukcesních procesů, vytvoření krajinného zázemí intenzivně zemědělsky využívané krajiny.   |
| K9  | LE | LESNÍ  | Doplnění stávající lesní plochy vzniklé vlivem sukcesních procesů, vytvoření krajinného zázemí intenzivně zemědělsky využívané krajiny.   |
| K10 | NP | PŘÍRODNÍ                                       | Plocha vymezená z důvodu dotvoření přírodě blízkého prostředí pro správnou funkci územního systému ekologické stability.  |
| K11 | NP | PŘÍRODNÍ                                       | Plocha vymezená z důvodu dotvoření přírodě blízkého prostředí v místě VKP a pro správnou funkci územního systému ekologické stability.  |
| K12 | NP | PŘÍRODNÍ                                       | Plocha vymezená z důvodu dotvoření přírodě blízkého prostředí v místě VKP a pro správnou funkci územního systému ekologické stability.  |
| K13 | ZZ | ZELEŇ – ZAHRADY A SADY                         | Plocha vymezená pro vytvoření krajinného a rekreačního zázemí obce, na základě doplnění pozemků se současným využitím jako jsou historické sady a zahrady. Na pozemcích nelze umísťovat žádné stavby pro bydlení či rekreaci, viz podmínky funkčního využití. |
| K14 | ZZ | ZELEŇ – ZAHRADY A SADY                         | Plocha vymezená z důvodu vytvoření zázemí sídelní zeleně stávajícím plochám bydlení a vytvoření pozvolného přechodu do zemědělské krajiny.  |
| K15 | WT | VODNÍ TOKY A PLOCHY                            | Plocha vymezená na základě potřeby stabilizace vodního režimu území, pro zadržení vody v krajině a podpory stabilizačních funkcí krajiny.   |
| K16 | NP | PŘÍRODNÍ                                       | Plocha vymezená z důvodu dotvoření přírodě blízkého prostředí pro správnou funkci územního systému ekologické stability, pro fragmentaci rozlehlých zemědělských ploch.   |
| K17 | NP | PŘÍRODNÍ                                       | Plocha vymezená z důvodu dotvoření přírodě blízkého prostředí pro správnou funkci územního systému ekologické stability.  |
| K18 | ZO | ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ                      | Pás izolační zeleně s maximální šířkou 10 m, podél jižního okraje zástavby v Hošticích, vymezený z důvodu ochrany ploch bydlení, eliminace splachů z navazující zemědělské půdy a vytvoření pozvolného přechodu do zemědělské krajiny.                        |
| K19 | PZ | VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ | Pozemek vymezený pro potřeby vedení navrhované cyklostezky, navržený na základě návaznosti na územní plán sousední obce Odolena Voda.   |

Tab. 4 Tabulka ploch změn v krajině – popis plochy

| kód koridoru | popis koridoru   | zdůvodnění vymezeného koridoru   |
|--------------|--|--|
| CNZ - R01    | KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÝ NADŘÁZENOU DOKUMENTACÍ | Koridor vymezen na základě vymezení v PÚR ČR a zpřesnění v ZÚR SK pro dvojení potrubí ropovodu Družba.   |
| CNU 2        | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM               | Koridor vymezený z důvodu vytvoření doprovodné zeleně jako interakčního prvku ÚSES, podél stávající cesty.   |
| CNU 3        | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM               | Koridor vymezený pro vytvoření pásu zeleně jako interakčního prvku ÚSES a zároveň jako obnova historického členění krajiny ve stopě historické cesty.      |
| CNU 4        | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM               | Koridor vymezený z důvodu vytvoření pásu zeleně jako interakčního prvku ÚSES a zároveň jako obnova historického členění krajiny ve stopě historické cesty. |
| CNU 5        | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM               | Koridor vymezený z důvodu vytvoření doprovodné zeleně jako interakčního prvku ÚSES, podél stávající cesty.   |
| CNU 6        | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM                      | Koridor vymezený z důvodu vytvoření doprovodné zeleně jako interakčního prvku ÚSES, podél stávající cesty.   |

|               | PLÁNEM   |  |
|---------------|--|--|
| <b>CNU 7</b>  | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM | Koridor vymezený z důvodu vytvoření doprovodné zeleně jako interakčního prvku ÚSES, podél stávající cesty.   |
| <b>CNU 8</b>  | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM | Koridor pro doplnění účelové komunikace dle skutečného stavu a obslužení přílehlých pozemků.   |
| <b>CNU 9</b>  | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM | Koridor pro doplnění účelové komunikace dle skutečného stavu a obslužení přílehlých pozemků a pozemku ploch pro bydlení a rekreaci a z důvodu zajištění prostupnosti územím. |
| <b>CNU 10</b> | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM | Koridor pro doplnění pěší prostupnosti v údolí podél Máslovického potoka.  |
| <b>CNU 11</b> | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM | Koridor vymezený z důvodu vytvoření pásu zeleně jako interakčního prvku ÚSES a zároveň jako obnova historického členění krajiny ve stopě historické cesty.                   |
| <b>CNU 12</b> | KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM | Koridor vymezený z důvodu vytvoření doprovodné zeleně jako interakčního prvku ÚSES, podél stávající cesty.   |

Tab. 5 Tabulka koridorů v nezastavěném území – popis koridoru

Návrh ÚP omezuje možnost umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebných částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebných částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.

Podmínka zachování ekologické stability a funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebných částí ÚSES.

#### **k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

(odůvodnění ke kapitole d) návrhu ÚP)

##### **Dopravní infrastruktura**

###### Silniční doprava

V blízkosti zastavěné části obce neprocházejí dálnice ani silnice I. a II. třídy. Dopravní osou území jsou na sebe navazující silnice III/2427 a 2428, které křižuje silnice III/24219. Všechny silnice procházející zastavěným územím mají pouze místní význam a nejsou výrazně dopravně zatížené, mimo jiné díky blízké přírodní překážce, tvořené údolím Vltavy.

V severovýchodním okraji území, prochází poměrně frekventovaná silnice II/608, která však na samotná sídla Hořtic a Vodochod nemá žádný vliv. Na tuto silnici je připojen areál letiště Praha/Vodochody.

ÚP nevymezuje změny na silnicích procházející obcí. Na těchto silnicích se nevyskytují takové závady, které by vyžadovaly opatření v územním plánu.

Na základě současného stavu vymezuje územní plán koridory CNU8 a CNU9, jakož to doplnění účelových komunikací pro obsluhu přílehlých pozemků a ploch pro bydlení a rekreaci.

Zastavitelné plochy jsou v dosahu stávajících komunikací, v územním plánu tedy není nutno vymezovat komunikace pro napojení těchto ploch.

Budou respektována silniční ochranná pásma mimo souvisle zastavěné území od osy silnic na obě strany podle zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, které je vymezeno prostorem ohraničeným svislými plochami vedenými do výšky 50 m ve vzdálenosti:

| Typ komunikace           | Vzdálenost od osy vozovky (příp. od osy přilehlého jízdního pásu) |
|--------------------------|---|
| Silnice II. a III. třídy | 15 m  |

V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených:

- a) provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu,
- b) provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.

Povolení se nevyžaduje pro stavby čekáren linkové osobní dopravy, telekomunikačních a energetických vedení a pro stavby související s úpravou odtokových poměrů.

V tělese silnice a na silničních pomocných pozemcích nesmějí být podélně umístována energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů, s výjimkou vedení tramvajových a trolejbusových drah, pokud nejsou zřizována pro potřeby silnice nebo místní komunikace, nebo pokud to nežadá veřejný zájem.

Právní předpisy:

- zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

### Pěší doprava

Pěší doprava je v území zajištěna sítí místních a účelových komunikací, doplněná několika polními cestami a pěšinami. Ke zvýšení prostupnosti území přispívá územní plán vymezením sítě dalších pěších komunikací, jako je koridor CNU-10, který propojuje zastavěnou část obce Vodochody s obcí Hoštice, v údolí Máslovického potoka. Územní plán stabilizuje stávající pěší komunikace.

### Cyklistická doprava

Územím Vodochod prochází cyklotrasa EuroVelo č.7 - Vltavská, vedená po komunikacích III. třídy. Další cyklotrasy a cyklostezky, zakreslené ve výkrese, vycházejí z návrhu Generelu cyklo dopravy Středočeského kraje a z navazující územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

### Doprava v klidu

Vzhledem k charakteru zástavby s převahou domů pro individuální bydlení není v území citelná potřeba vymezení nových parkovacích ploch, ačkoliv má obec problémy s parkováním rezidentů na



veřejných prostranství, což je ale mimo podrobnost ÚP. Možnosti parkování u zařízení občanské vybavenosti budou řešeny v projektu zástavby.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro parkování ve stávajícím zastavěném území. Pro rozvojové plochy platí zásada zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 20 – odstavec 5 písmeno a:

„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné České normy pro navrhování místních komunikací ČSN 73 6110, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky“.

Pro plochy bydlení, včetně ploch přestaveb a při doplňování proluk, platí podmínka umístování odstavných stání v minimálním počtu 2 odstavných stání na jeden byt (bytovou jednotku).

Pro odstavení a parkování nákladních vozidel nebudou vymezeny veřejné plochy, parkování těchto vozidel musí zajistit jejich provozovatelé na vlastních pozemcích.

### Dopravní zařízení

Dostupnost stávajících dopravních zařízení vyhovuje potřebám i pro návrhové období, proto územní plán nevymezuje nové plochy pro dopravní zařízení.

### Veřejná doprava

Veřejnou dopravu zajišťují autobusové linky, patřící do systému Pražské integrované dopravy. Na území Vodochod jsou tři autobusové zastávky. Vzhledem k nedostačujícím docházkovým vzdálenostem se předpokládá budoucí rozšíření autobusové linky směrem k východnímu okraji Hoštic. Umístění nové autobusové zastávky je však mimo podrobnost územního plánu a bude řešeno samostatnou studií.

V územním plánu není nutno vymezovat nové plochy pro veřejnou dopravu.

### Letecká doprava

Na území Vodochod je mezinárodní neveřejné civilní Letiště Praha/Vodochody. Letiště je spojené s provozem vedlejšího výrobního areálu, zabývajícího se především vývojem, výrobou a testováním letadel a výcvikem pilotů a pozemního personálu.

Na území Vodochod i Hoštic jsou vymezena ochranná pásma letiště, jedná se zejména o následující:

OP se zákazem staveb (provozních ploch)

OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a přiblížovacího prostoru, OP vnější vodorovné plochy),

OP proti nebezpečným a klamavým světlům,

OP s omezením staveb vrchního vedení VN a VVN,

OP vnitřní a vnější ornitologické

OP se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Vodochody, vyhlášené Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č. j. 2133-13-701.

Kromě toho do území zasahuje i OP se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně. Vyhlášená Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č. j. 6535-12-701.

### Technická infrastruktura

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů a na základě ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav bylo obecně konstatováno, že systémy technické infrastruktury jsou v území funkční a nevyžadují koncepční změny mimo záměry, vymezené v nadřazené územně projektové dokumentaci. V rámci obecných zásad koordinace a ČSN 73 6005 je nezbytné přednostně umísťovat trasy inženýrských sítí do veřejných prostorů, nejlépe koordinovaně v přidružených dopravních prostorech.

Na základě novely stavebního zákona nelze v územním plánu předem přesně definovat polohu stavby nebo zařízení technické infrastruktury, což je v pravomoci regulačních plánů a územních řízení.

Územní plán pouze v koncepční rovině dává doporučení pro umístění systémů technické infrastruktury s výjimkou staveb, které vyžadují plošné územní nároky.

Pro výpočet bilancí potřeby jednotlivých médií se vychází z těchto hodnot:

-počet nových bytů ...80

-nárůst počtu obyvatel ... 280

#### Vodní hospodářství – zásobování vodou

Obec Vodochody je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu systému KSKM. Pitná voda je dodávána převážně z vysoce kvalitních podzemních zdrojů z oblastí Liběchova a Mělnické Vrutice. Existující vodovod umožňuje napojení všech obyvatel obce. Provozovatelem vodovodu je společnost Středočeské vodárny, a.s..

Na vodovodní síti jsou umístěny dva zdroje požární vody ve správě SVAS s platnou revizí a dalších 8 požárních hydrantů ve vlastnictví obce a v evidenci HZS.

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity hodnoty:

- potřeba vody na obyvatele a den 90 l
- potřeba vody na zaměstnance a den 60 l
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,8

Výpočtem vychází nárůst potřeby pitné vody **25,5 m<sup>3</sup>/den**, maximálně **2,7 m<sup>3</sup>/hod**.

V souladu s výše uvedenými všeobecnými zásadami nejsou ve výkresech vyznačeny trasy napojení návrhových ploch na vodovodní síť.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů podle Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů), ve znění pozdějších předpisů:

| Kapacita vodovodního řadu                    | Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí |
|--|---|
| do DN 500 mm                                 | 1,5 m                                     |
| nad DN 500 mm                                | 2,5 m                                     |
| nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m | + 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu     |

#### Vodní hospodářství – odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

Obec Vodochody má vybudovanou oddílnou splaškovou kanalizační síť, ukončenou čistírnou odpadních vod pro 800 EO. Kanalizace je ve vlastnictví i ve správě obce. ČOV je vybudována jako linka

se společným hrubým předčištěním s denitrifikací a s vestavěnou vertikální dosazovací nádrží. ČOV pracuje na principu biologického čištění založeném na aktivaci s využitím jemnobublinné aerace. Aktivace je navržena jako nízkozatěžovaný systém s vysokou hodnotou stáří kalu a aerobní stabilizací kalu. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Máslovického potoka.

Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací DN 300 z betonových trub délky 0,8 km a částečně systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

Současná kapacita ČOV již není dostačující. Pro budoucí rozšíření ČOV, vymezuje územní plán plochu Z 12 (TW). Potřeba rozšíření ČOV bude vyvolána nárůstem zatížení v souvislosti s postupným využitím územním plánem vymezených zastavitelných ploch a plánovaným napojením kanalizace sousední obce Máslovice. Dále je v rámci rozšíření počítáno s rezervou na případné zpřísnění požadavků na čistotu vypouštěných vod.

Do plánované kapacity ČOV po jejím rozšíření, nejsou započítány plochy rezerv. V případě využití ploch rezerv, bude muset být kapacita ČOV navýšena.

Návrhové plochy se nacházejí v blízkosti kanalizační sítě a budou napojeny prodloužením stávajících stok.

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do vhodných recipientů s využitím stávající dešťové kanalizace. Vypouštění dešťových vod do oddílné splaškové kanalizační sítě není přípustné.

Územní plán respektuje ochranná pásma kanalizací podle Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

| <i>Kapacita kanalizační stoky</i>          | <i>Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí</i> |
|--|--|
| do DN 500mm                                | 1,5m   |
| nad DN 200mm při uložení v hloubce od 2,5m | + 1m ke stanovenému ochrannému pásmu             |

#### Energetika – zásobování elektrickou energií

Územím neprocházejí žádná vedení VVN a ZVN. Území je zásobeno ze sítě VN 22 kV. Rozvod VN je proveden mimo zastavěné území jako nadzemní, v zastavěném území jako podzemní. Síť NN je napájena přes 7 distribučních trafostanic 22/0,4 kV. Rozvod NN je ve starší zástavbě nadzemní, v novější zástavbě podzemní.

V celém území obce je vybudováno veřejné osvětlení.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity výchozí hodnoty:

- instalovaný příkon na domácnost 11 kW
- součinitel soudobosti 0,3

Výpočtem vychází nárůst soudobého příkonu **260 kW**.

Vypočtený nárůst lze zčásti pokrýt stávajícími trafostanicemi (nebo jejich posílením podle potřeby), pro zastavitelnou plochu Z8 (BI) navrhuje územní plán vybudování nové trafostanice z důvodu významného podílu těchto ploch na nárůstu potřeby elektrické energie a značné vzdálenosti od stávajících trafostanic. Umístění trafostanice bude upřesněno v územním řízení, nabízí se umístění na parcele 75/1 ve vlastnictví obce.

Územní plán připouští změny rozvodné sítě, uvedené v čl. d.2.2.1 odst. c), které nemění její koncepční řešení a nevyžadují tedy změnu územního plánu.

Síť NN v plochách změn bude provedena přednostně jako podzemní.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektrických vedení a stanic ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§46, §98, odst.2):

| <i>Napětí a typ</i>                                    | <i>Vzdálenost od krajních vodičů</i> |
|--|--------------------------------------|
| nadzemní nad 1 kV do 35 kV včetně (vodiče bez izolace) | 7m (10 m*)                           |
| podzemní do 110 kV                                     | 1m                                   |

| <i>Typ stanice</i>                   | <i>Vzdálenost od hrany objektu</i> |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| stožárové elektrické stanice         | 7m (10 m*)                         |
| kompaktní a zděné elektrické stanice | 2m                                 |
| vestavěné elektrické stanice         | 1m                                 |

*\*Podle ustanovení § 98odst. 2 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) se po nabytí účinnosti energetického zákona nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplárenství podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce).*

### Energetika – zásobování zemním plynem

Zastavěné území je pokryto STL plynovodní sítí ve správě Pražské plynárenské, a.s. vycházející z regulační stanice Klíčany.

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty :

- Specifická potřeba plynu pro domácnost v rodinném domě (včetně vytápění a přípravy TUV):  
1,5 m<sup>3</sup>/hod

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu **120m<sup>3</sup>/hod**.

Napojení rozvojových ploch nevyžaduje zásadní změny v plynovodním systému. Veškeré rozvody budou provedeny jako středotlaké a budou vedeny ve veřejných prostorech. Konkrétní trasy napojení rozvojových ploch nejsou ve výkrese zakresleny a budou vymezeny v dalších stupních projektové přípravy při respektování zásad, uvedených v úvodní části kapitoly Technická infrastruktura.

Územní plán respektuje ochranná pásma plynovodů a plynárenských zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§46, §98, odst.2):

| <i>Zařízení</i>  | <i>Vzdálenost od hrany potrubí</i> |
|--|------------------------------------|
| Středotlaký plynovod ochranné pásmo v zastavěném území   | 1 m                                |
| Středotlaký plynovod ochranné pásmo mimo zastavěné území | 4 m                                |

### Vytápění

V území pokrytém plynovodní sítí se k vytápění využívá převážně zemní plyn. Podle výsledků SLDB 2011 používá plyn k vytápění cca polovina domácností. Zbývající část objektů je vybavena elektrickým vytápěním, nebo využívá pevná paliva.

Současný systém zůstane zachován, žádoucí je rozvoj vytápění s využitím obnovitelných a netradičních zdrojů tepla.

### Ropovody

Územím prochází ropovod Družba ve vlastnictví a správě MERO ČR, a.s. PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje vymezují koridor pro zdvojení ropovodu. Územní plán přebírá koridor jako VPS v šířce 300 m, určené ZÚR Středočeského kraje.

Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu ropovodu a koridoru pro jeho zdvojení je podmíněna projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb. Ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) je stanoveno vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 65 0204.

### Produktovody

Územím prochází katodově chráněná trasa produktovodu ČEPRO, a.s. s jejím ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst. 7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky.

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204 (platí i pro veškerá křížení staveb s dálkovodem)

### Elektronické komunikace

V celé obci je vybudována kabelová telefonní síť CETIN, kromě toho jsou zde sítě dalších poskytovatelů telekomunikačních služeb. Vzhledem k poklesu zájmu o pevné telefonní linky je současný stav vyhovující. Rovněž za vyhovující lze považovat pokrytí území signálem všech tří mobilních operátorů.

Současný stav vyhovuje i pro návrhové období, v územním plánu se nepředpokládají zásadní změny. Napojení rozvojových ploch, bude-li požadováno, může být provedeno rozšířením stávající sítě.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro telekomunikační zařízení, u stávajících respektuje ochranná pásma podle Zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (podzemní komunikační vedení 1,5 m).

Celé správní území obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 102a)

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je dále zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území lze 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 tvořící dominanty v území (např. rozhledny)

#### Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství je upraveno OZV 1/2008. Svoz komunálního směsného i tříděného odpadu včetně bioodpadu zajišťuje firma IPODEC. V obci nejsou žádné skládky, veškerý odpad se odváží a zpracovává mimo území obce. Pravidelně je zajišťován i sběr velkoobjemového odpadu do přistavených kontejnerů. V ulici K pískovně je vymezen prostor "obecního skladu" pro dočasné ukládání odpadu, kde se do budoucna uvažuje s vybudováním sběrného dvora – plocha Z15. V současnosti je nejbližší sběrný dvůr v Klecanech a Kozomíně.

Sběr a zpracování bioodpadu zajišťuje kromě toho i místní firma Realizace zeleně s.r.o.

Současný systém odpadového hospodářství principiálně vyhovuje a zůstane zachován.

#### Občanské vybavení

Stávající občanská vybavenost je na základě průzkumů a schváleného zadání v současnosti dostačující, s narůstajícím rozvojem však nebude stačit. V obci se nyní nachází ze základní občanské vybavenosti obecní úřad, mateřská škola, pošta, hospoda.

Mateřská škola má kapacitu dvou tříd s celkovým počtem 32 dětí. Tato kapacita mateřské školy je v současnosti hraniční. Každoroční přírůstek činí přibližně 15 místních dětí, což při tříleté školní docházce již převyšuje stávající kapacitu.

Nedostačující z pohledu občanského vybavení je oblast sociální a zdravotní péče. Na území obce se nenachází žádné zařízení obdobného charakteru.

Dále by bylo vhodné v obci rozšířit chybějící ubytovací zařízení a doplnit více sportovních ploch. Za tímto účelem územní plán vymezuje zastavitelnou plochu občanského vybavení Z7 s funkcí OV, plochu přestavby P4 s funkčním využitím OV a plochy přestavby P3 navazující na stávající fotbalové hřiště, s funkčním využitím OS.

#### Veřejná prostranství

Současné plochy veřejných prostranství na území obce Vodochody jsou velikostně a svou polohou vyhovující.

Na základě navázání na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí, navrhuje územní plán umístění plochy změny v krajině K 19 s funkčním využitím plochy vybraná veřejná prostranství, s převahou zeleně, pro potřeby vedení plánované cyklostezky podél silnice II. třídy č. 608.

Návrh ÚP dále vymezuje plochy a koridory dopravní infrastruktury i pro funkce veřejných prostranství. S ohledem na majetkoprávní vztahy ÚP navrhuje předkupní práva u veřejných prostranství ve vlastnictví fyzických osob.

**k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu ÚP)

Územní plán navrhuje koncepci uspořádání krajiny založenou na stabilizaci rozvojových ploch v nezastavěném území, ochraně krajinných hodnot a podpoře funkčnosti územního systému ÚSES a prostupnosti krajiny. Územní plán respektuje přírodní, kulturní a historickou charakteristiku území, vizuální projev krajiny jako estetickou atraktivnost území a harmonické zasazení sídel Vodochody a Hoštice do krajinného rámce. Vzhledem k blízkosti Hlavního města Prahy a přítomnosti rozvojové oblasti OB1 vymezené PÚR ČR je koncepce založena také na eliminaci negativních dopadů rozvojových trendů na území. Z hlediska přírodního jsou nejcennějšími znaky charakteristický reliéf Zdíbské tabule, mírně meandrující údolí Máslovického potoka s doprovodnou vegetací tvořící krajinnou osu území, krajinné horizonty Středočeské tabule a Turské plošiny na protějším břehu Vltavy a četná nelesní zeleň členící zemědělskou krajinu. Do hlavních znaků kulturní charakteristiky patří částečně dochovaná struktura zástavby sídla Vodochody s postupným rozvojem do krajiny respektující morfologii území, charakteristická zástavba Hoštic v údolí, absence kulturních památek, částečně dochovaná struktura cestní sítě a poměrně členitá otevřená zemědělská krajina. Estetická atraktivnost tkví v členitém reliéfu se zaříznutými koridory vodních toků, členěná drobnými plochami lesní a nelesní zeleně a harmonickém zapojení sídel do krajinného rámce v severní části zastavěného území. Krajinnou hodnotou je krajinná zeleň podél bezejmenného pravostranného přítoku Máslovického potoka v nepravidelné linii od Máslovic až po východní část Hoštic, zabíhající až k vrchu V Březím a podél vodního toku odvodňující severovýchodní svahy údolí Máslovického potoka od letiště. Jedinou krajinnou dominantou v okolí je historický zemědělský dvůr Drasty, který leží jižně od zástavby Vodochody za hranicemi obce.

Územním plánem je stanovena základní koncepce uspořádání krajiny, která vychází z ochrany krajinného rázu, z potřeby stabilizace rozvojových plochy, z potřeby vytvoření krajinného a rekreačního zázemí obce a zajištění kvalitního bydlení pro obyvatele. Ochrana krajinného rázu je zajištěna stanovenými podmínkami prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

Na základě respektování vyhlášky č. 501/2006 Sb. byly na území obce vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití (PZ, ZZ, ZO, WT, AZ, AL, LE, NP a MN) jako základní krajinné plochy, které stabilizují a chrání uspořádání krajiny. Plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny s ohledem na přírodní, kulturní a estetické hodnoty území. Území obce Vodochody jsou menší obcí v poměrně dramaticky členěném terénu. Stanovené krajinné plochy mají za cíl vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny, její prostupnost a návaznost na urbanizovaná území obce. Spolu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání krajiny přispívají k harmonickému zapojení sídla do krajinného rámce.

Součástí uspořádání krajiny jsou i překryvné prvky v podobě vymezených skladebných částí ÚSES, významných krajinných prvků registrovaných, i vymezených ze zákona a účelových komunikací, které prioritně územní plán chrání a rozvíjí za účelem zvýšení ekologické stability území, prostupnosti krajiny a jejího rekreačního využívání. Zároveň vymezuje i překryvné prvky koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití, které mají zajistit vytvoření izolační a doprovodné zeleně podél stávajících i nově navržených cest v krajině.

Jedním z podkladů pro koncepci uspořádání krajiny byla územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (ÚSK). Návrh ÚP implementuje výstupy Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem. Dle ÚSK je sídlo Vodochody a Hoštice definováno jako bodové sídlo s původní, případně částečně přeměněnou urbanistickou strukturou. Zástavbou převládají jednotlivé stavby, ve Vodochodě i stavby na horizontu a homogenní zástavba. Vodní tok je určujícím prvkem krajiny



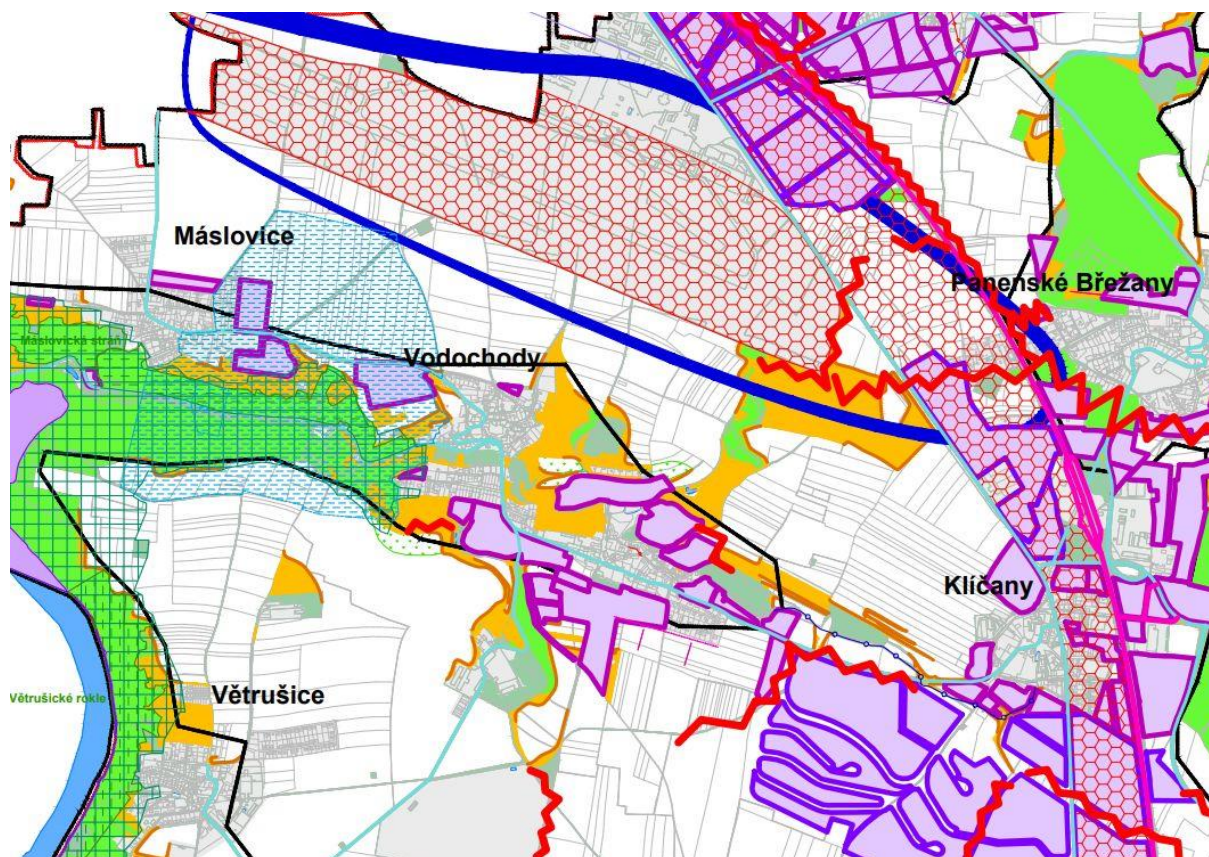
obou sídel. Přejít do krajiny je u obou sídel částečně narušený. Proto návrh ÚP stanovuje úpravu ploch zeleně v návaznosti na zástavbu sídel s cílem zjemnění přechodu zástavby do volné krajiny a vytvoření krajinného zázemí obce, sloužící i pro rekreaci.



Obr. 6 Analýza sídel Vodochody a Hoštice dle ÚSK ORP Brandýs nad Labem. Z obrázku je patrný určující prvek vodního toku, četné určující přírodní útvary v okolí obce (zeleně) a vyznačení nežádoucího přechodu sídla do krajiny (červeně).

Obcí Vodochody protéká vodní tok Máslovický potok (IDVT 10239566), který pramení severně nad zástavbou místní části Hoštice. Do Máslovického potoka se vlévá v blízkosti zástavby Hoštice bezejmenný vodní tok IDVT 10262620, který pramení v blízkosti zástavby obce Klíčany. Oba toky mají po většinu trasy přírodní charakter neopevňovaného toku, avšak přes zástavbu Hoštic je bezejmenný tok IDVT výrazně redukován (betonové koryto). Na vodním toku Máslovický potok je realizováno několik vodních nádrží. Z hlediska ohrožení zástavby zrychleným povrchovým odtokem vod z plochy povodí byla identifikována jedna potenciálně problémová lokalita (OZO-041 a OZO-042), která se nachází jižně od zástavby Hoštic.

Dle ÚSK ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je území Obce Vodochody poměrně stabilizované, je kladen důraz na vytvoření protierozních opatření na svazích údolí Máslovického potoka a jeho bezejmenného přítoku.



Obr. 7 Výřez hlavního výkresu ÚSK ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Dle ÚSK spadá část kolem Máslovického potoka do apendixu krajinného celku Údolí Vltavy. Téměř celé zastavěné území tak je součástí identické krajiny pravých břehů řeky Vltavy, kterou tvoří skalnaté stěny s příčnými roklemi krátkých povodí s nepravidelným průtokem. Samotná část Vodochod je příkladem využití údolní nivy s mezním urbánním tlakem na urbanizaci území. Území je přehledné z tradičních vyhlídkových plošin a krajinný rámeček je urbanizací zcela potlačen. Cílovou kvalitou je nepřipustit další urbanizaci a prověřit možnost útlumu zástavby na horním okraji kaňonu a prosadit koncepční ochranu území. Proto byla stanovena tato opatření v sídlech:

- Eliminace dalšího plošného rozvoje
- Eliminace lokálních novostaveb
- Eliminace staveb na úrovni horizontu
- Zachovat stávající umístění staveb v zeleni
- Sledovat potenciál prostupnosti pravého břehu Vltavy
- Zabránit dalším stavbám v krajině
- Stávající objekty individuální rekreace zachovat, zabránit však jejich intenzifikaci a dalším úpravám, které by jejich viditelnost v krajině zvýšily.

Okolní části obce mimo zastavěné území spadají do krajinného celku Zdibsko. Jedná se o bezvodou a bezlesou náhorní plošinu nad kaňonem Vltavy se sídly, umístěnými v závěrech údolí či terénních depresí, o krajinu s postupnou urbanizací. Osou náhorní plošiny je dálnice D8 a její souběh se silnicí II/608. Cílovou kvalitou je zachování přírodních krajinných horizontů s přípustnou sukcesí zemědělské půdy jako přirozeného dynamického projevu lesa a dalších přírodně blízkých ploch, zachování přírodního výrazu údolní nivy, možnost přiměřeného příměstského rozvoje sídla za podmínky zachování kompaktního výrazu v krajině a původní identity jádrových ploch. Územní studie

krajiny připouští možnost rozvoje letiště Praha/Vodochody založený na společenské shodě s navazujícími obcemi. Pro dosažení cílových kvalit stanovuje ÚSK tato opatření v krajinném celku Zdiiby, které se dotýkají území Vodochody:

- Zachovat přiměřenost zástavby vůči určujícím stavbám jádrových ploch z hlediska hmoty staveb i architektonického řešení
- Preferovat kontrolovanou zástavbu v ulicovém uspořádání s průjezdností a s koncepčním řešením subcentrálních veřejných prostranství
- Omezit rozvoj zahrádkových osad jako projev přesahu hlavního města
- Zohlednit při další urbanizaci potenciál letiště Praha/Vodochody
- Nepřipustit další stavby individuální rekreace
- Prověřit a významně redukovat expansi sídel do krajiny
- Respektovat přírodní charakter závěrů údolí
- Nepřipustit další výškové obytné stavby
- Zachovat prostory původních pramenišť a posílit jejich význam
- Zachovat přírodní úroveň krajinných horizontů
- Individuální rekreace pouze v původním rozsahu s diferencovanou možností transformace na bydlení podle polohy vůči přírodním útvarům a vůči schopnosti čištění odpadních vod.

Územní plán respektuje opatření stanovená v ÚSK ORP Brandýs nad Labem, řeší identifikované problémy a návrhy na změny a podporuje přírodní a kulturní hodnoty území.

Návrh územního plánu zredukoval plochy zástavby, podpořil přírodní linii vodních toků v území, navrhnul ochrannou zeleň pro zabránění erozních činností půdy a větru a zajistil podmínky pro vytvoření prostupnosti územím. Pro zajištění vhodného přechodu sídel do volné krajiny v severní části Vodochod a jižní část Hoštic, které byly identifikovány jako nevhodné v rámci ÚSK, byly navrženy plochy zeleně.

### ÚSES

#### **a) popis a odůvodnění navrhovaného řešení**

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 2) a stavebním zákonem.

Na území obce je navržen systém ekologické stability na nadregionální a lokální úrovni.

Na nadregionální úrovni vychází vymezení ÚSES ze závazných podmínek ZÚR Středočeského kraje, které definují rozsah skladebných částí ÚSES na nadregionální úrovni a požadavky na jejich upřesnění v územních plánech.

V souladu s právními předpisy a se zadáním je územním plánem vymezen ÚSES na lokální úrovni. Podkladem pro vymezení jsou Generel ÚSES a ÚAP správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav aktualizované v roce 2020.

Z metodického hlediska jsou respektovány Rukověť projektanta ÚSES a sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Nadregionální úroveň představuje:

**Nadregionální biocentrum NRBC 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice)** se rozkládá v západně od sídla Vodochody.

|   |
|---|
| Lokální úroveň představuje:   |
| <b>Lokální biocentrum LBC 1</b> – ÚP zakládá nový prvek ÚSES v jižní části řešeného území.  |
| <b>Lokální biokoridor LBK 1</b> – ÚP zakládá nový prvek ÚSES v jižní části řešeného území.  |
| <b>Lokální biokoridor LBK 17</b> – prvek vede středem obce podél vodního toku.  |
| <b>Lokální biokoridor LBK 18</b> – prvek navazuje na LBC 19 a vede severovýchodním směrem k hranici obce.   |
| <b>Lokální biocentrum LBC 19 - U Hoštic</b> – centrum se nachází severně od sídla Hoštice. Na základě současného využití byla z původního vymezení LBC vyjmuta zastavitelná plocha Z16. Biocentrum bylo oproti tomu mírně rozšířeno jihozápadním směrem, čímž byly zachovány minimální prostorové parametry, po konzultacích s autorizovaným projektantem ÚSES. |
| <b>Lokální biokoridor LBK 19 – Hoštický potok</b> – prvek vede nad severní hranici zastavěného území ve východní části území podél Hoštického potoka.   |

Tab. 6 Prvky ÚSES na území obce Vodochody

### **b) Interakční prvky**

Interakční prvky nejsou vymezeny jako závazná část ÚSES. Tento krok je proveden v souladu s výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR poskytnutým k dotazu při řešení jiného ÚP. MMR ČR ve svém sdělení č.j. 3044/2013 / 2013-81 ze dne 28.1.2013 uvádí, že interakční prvky nemohou být závaznou částí ÚSES, neboť jejich závaznost nevyplývá z obecně závazného právního předpisu. Interakční prvek je jako pojem definován pouze v metodické příručce Rukověť projektanta ÚSES.

Interakční prvky jsou tedy v ÚP stabilizovány formou ploch s odlišným způsobem využití (plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy přírodní) a formou koridorů nad plochami s RZV.

### **c) Zákres skladebních částí ÚSES v ÚP**

Zákres skladebních částí ÚSES je v ÚP provedeno ve dvou úrovních:

- hranice skladebné části definuje rozsah území, na něž se vztahují podmínky pro zajištění a ochranu ÚSES, definuje její význam (biocentrum nebo biokoridor) a hierarchickou úroveň (lokální, regionální, nadregionální),
- specifikace využití formou vymezení plochy s rozdílným způsobem využití definuje cílový stav a potřebu změn k zajištění funkčnosti skladebné části (stav / návrh).

Tato forma zákresu jednoznačně informuje o rozsahu území, na něž se vztahují omezení vyplývající z ochrany a zajištění funkčnosti ÚSES a zároveň dává přehled o potřebě změn v území.

### **d) cílový stav skladebních částí ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Cílový stav skladebních částí je definován v Návrhu ÚP v kap. E. 2. V grafické části jsou uvnitř hranic vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Vzájemný vztah cílového stavu a vymezení ploch je následující.

| Cílový stav                | Využití | Poznámka  |
|----------------------------|---------|---|
| Sadovnický upravený porost |         | Vymezení ÚSES nevylučuje rekreační využití, v ploše lze umístit základní mobiliář a herní prvky, nejsou přípustné trvalé stavby. Porosty musí mít v maximální míře přirozených charakter. |

| Cílový stav                 | Využití                  | Poznámka   |
|-----------------------------|--------------------------|--|
| Hospodářsky nevyužívaný les | Plocha lesní (LE)        | Přípustná je pouze nahodilá těžba s důvodu údržby porostu. Veškeré zásahy musí směřovat k přirozenému složení porostu. |
| Vodní tok                   | Vodní plochy a toky (WT) | Vodní toky s břehovými porosty, žádoucí je revitalizace k obnově přirozeného charakteru toku                           |
| Vodní plocha                | Vodní plochy a toky (WT) | Plocha rybníka s břehovými porosty a litorálním pásmem, možné je zřízení malých pláží a mol                            |

Tab. 7 Tabulka vztahu cílového stavu skladebných částí vymezení ploch

Detaily k podmínkám změn a úprav využití, obhospodařování a údržby ploch skladebných částí ÚSES určí příslušný orgán ochrany přírody, tedy Odbor životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

#### ***e)omezení možnosti výstavby v plochách ÚSES***

Návrh ÚP omezuje možnost umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebných částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebných částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.

V plochách WT lze umístit pouze nezbytné vodohospodářské objekty.

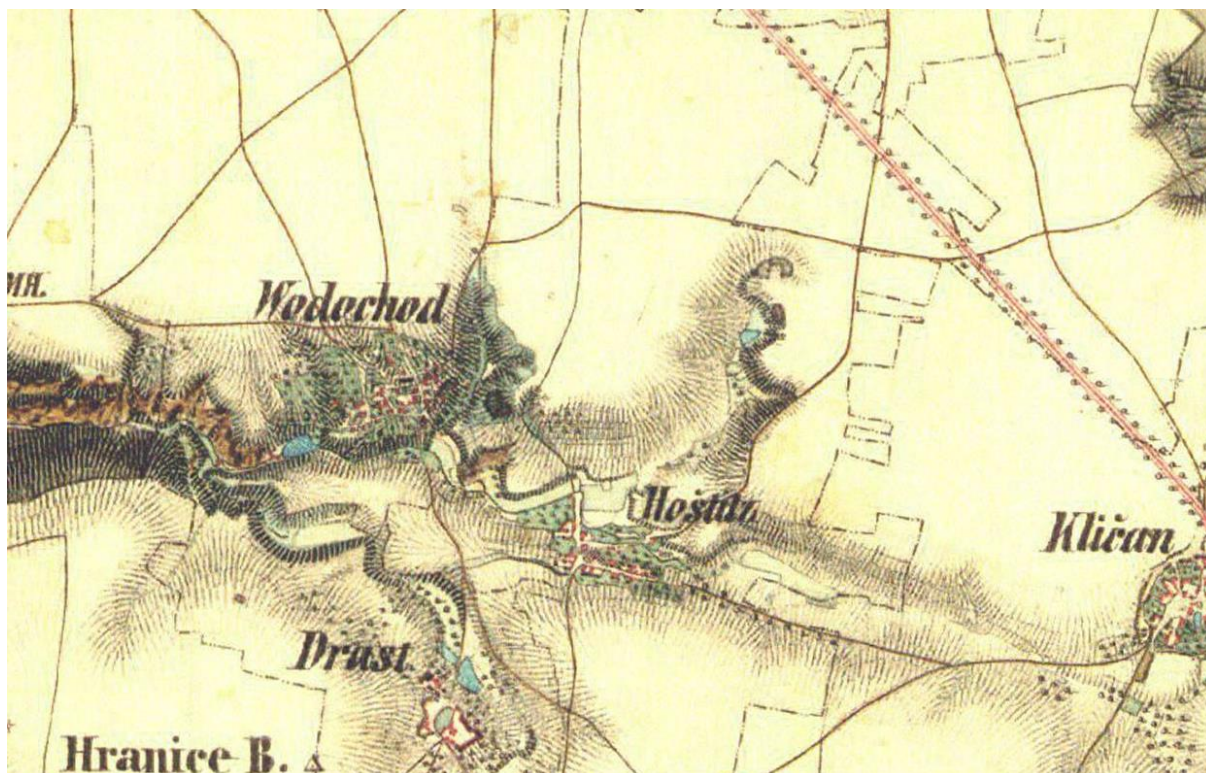
Důvodem pro aplikaci tohoto ustanovení je zachování ekologické stability a funkčnosti skladebných částí ÚSES v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem č. 114/1992 Sb. Zachování funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebných částí ÚSES.

#### ***Prostupnost krajiny***

Prostupnost krajiny je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podle § 63 má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby.

ÚP Vodochody respektuje stávající komunikace (silnice a účelové komunikace) zajišťující prostupnost krajiny, navrhuje jejich doplnění na základě vymezen historických cest, umožňuje ve stávajících i návrhových plochách ÚSES zřídit účelové komunikace a komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu.

ÚP navrhuje účelové komunikace pro doplnění pěší prostupnosti územím, především v radiálním směru, ze zastavěného území do volné krajiny. Podkladem pro vymezení účelových komunikací byly pozemkové hranice dle katastru nemovitostí (k 28. 2. 2021) a historické mapy (viz obrázek níže), které udávají historický koncept prostupnosti území a členění krajiny. Návrhem je tak podpořena obnova původního členění krajiny a historických cest.

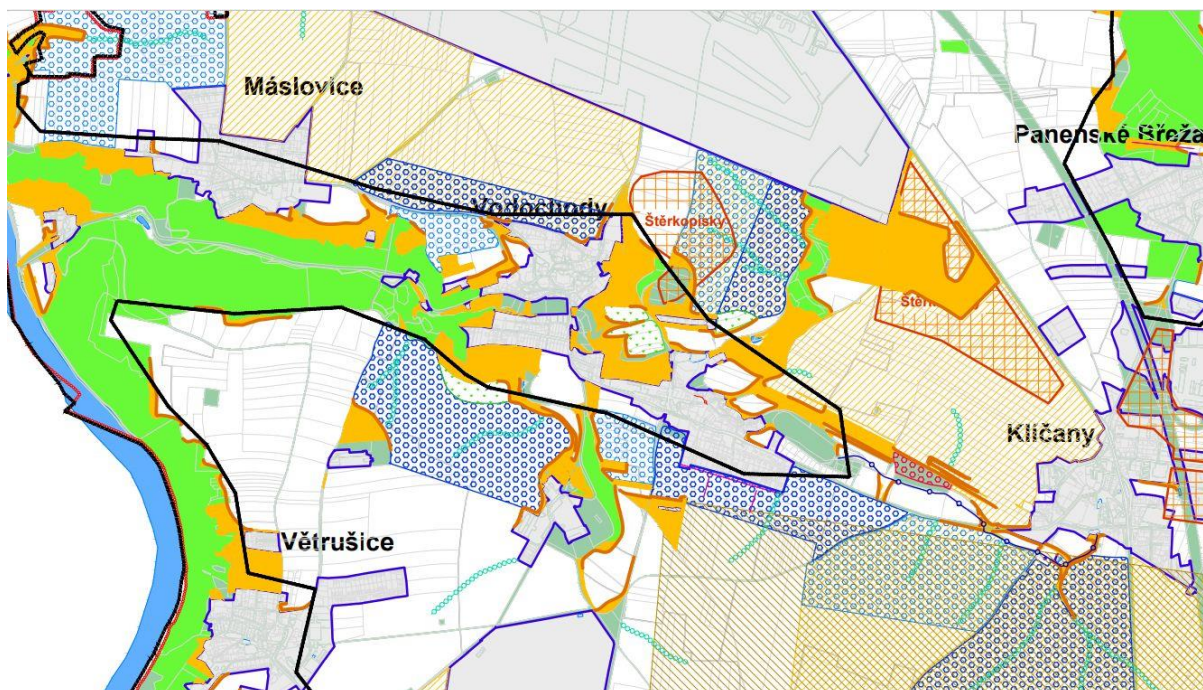


Obr. 8 Historická mapa z 19.století(zdroj: mapy.cz)

Územní plán vymezuje systém prostupnosti území ze stávajících ploch komunikací a účelových komunikací a návrhem prostupnosti, která je znázorněna schematicky. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro umístění pěší prostupnosti, vzhledem k měřítku a účelu územního plánu nenavrhuje konkrétní řešení. Systém zajišťuje prostupnost územím a vytváří zázemí pro krátkodobou rekreaci. ÚP ukládá v případě tvorby nových turistických cest komunikací a v případě stávajících turistických tras vytvářet možnosti odpočinku a informovanosti občanů umístěním doprovodného mobiliáře a naučných informačních prvků.

#### Protierozní opatření

V ÚSK ORP Brandýs nad Labem byla v rámci krajinných potenciálů vytipována území, která zaslouží aplikaci protierozních opatření (modře šrafovou koleček) a rozsah spontánní vegetace na ZPF včetně návrhu stabilizace zatravněním a návrhu stabilizace úpravou hospodaření na pozemku.



Obrázek 9 - Výřez z výkresu krajinných potenciálů ÚSK ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Návrh ÚP vymezuje koridory CNU 3-7 a koridory CNU 11-12 pro eliminaci velkých zemědělských ploch ohrožující území erozí v severní a jižní části obce.

Návrh ÚP stanovuje preventivní ochranu před erozí, popř. vytvoření drobných protierozních opatření v místech vzniku erozí; z důvodu malého měřítka není součástí ÚP.

Návrh ÚP nepřipouští zvětšování rozsáhlých zemědělských celků a doporučuje provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér. Tato opatření se týkají zejména severní části území, kde se rozsáhlé, nečleněné půdní bloky nacházejí a ohrožují zastavěné území obce, ke kterému se svažují.

Z důvodu měřítka a obsahu územního plánu nelze navrhovat konkrétní krajinařská opatření, posilující stabilizované a navrhované krajinné funkce např. pro založení liniové zeleně, doplnění polních cest apod.

#### Vodní režim a ochrana před povodněmi

Do území nezasahuje žádné oficiální záplavové území, z toho důvodu nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření. V případě potřeby má obec zpracovanou studii Stanovení záplavové čáry Máslovického potoka z roku 2002.

ÚP nenavrhuje žádnou výstavbu u vodního toku, posiluje retenční schopnost krajiny ochranou a návrhem přírodních ploch území (vymezení nových vodních ploch, ploch ÚSES, fragmentace krajiny pomocí obnovy historických cest a členění krajiny) a ukládá podmínku zasakovacích ploch v plochách bydlení.

#### Koncepce rekreačního využívání krajiny

Územní plán respektuje a vymezuje návrh cyklotras a cyklostezky vymezených v generelu SK a v návaznosti na ÚPD sousedních obcí, respektuje stávající značené turistické trasy. ÚP navrhuje koncept prostupnosti území na základě pozemkových hranic dle katastru nemovitostí (k 28. 2. 2021) a historických map, které udávají historický koncept prostupnosti území a členění krajiny.

Územní plán respektuje stávající plochy rekreace – zahrádkové osady v jižní části území, které jsou součástí vymezených ploch v sídle Hoštice. ÚP navrhuje zastavitelnou plochu Z5 v jižní části sídla Hoštice (plocha rekreace – zahrádkové osady) pro doplnění funkční skladby sídla v návaznosti na stabilizované plochy bydlení a plochy rekreace, za podmínky vytvoření prostupnosti územím.

#### Dobývání nerostů

V dotčeném území se nachází následující ložiska nevyhrazených nerostů. Vzhledem k tomu že nebyly k dispozici digitální data, lze vymezení těchto ložisek nalézt na obrázku č.9 viz výše.

Jedná se o následující nevyhrazená ložiska

-Ložisko nevyhrazených nerostů – štěrkopísků č. 5031401 Klíčany

-Ložisko nevyhrazených štěrkopísků č. 5029300 Hoštice u Vodochod – Želená.

Na území se nenacházejí sesuvná území ani poddolovaná území, resp. Žádné limity v oblasti horního zákona.

**k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití na základě vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. s respektováním metodického pokynu MMR – Standard vybraných částí územního plánu.

#### **Kód plochy typ plochy**

(§4 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ

**BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**  
**BX BYDLENÍ JINÉ**

(§5 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY REKREACE

**RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ**  
**RZ REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY**

(§6 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

**OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**  
**OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT**  
**OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY**

(§7 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

**PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH**  
**PZ VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ**

(Standard ÚP) PLOCHY ZELENĚ

**ZZ ZELEŇ – ZAHRADY A SADY**  
**ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

(§8 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

**SM SMÍŠENÍ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

(§9 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**DS DOPRAVA SILNIČNÍ**  
**DL DOPRAVA LETECKÁ**

(§10 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>TW</b>   | <b>VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ</b>           |
| <b>TO</b>   | <b>NAKLÁDÁNÍ S ODPADY</b>           |
| <i>(§11 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</i>         |                                     |
| <b>VL</b>   | <b>VÝROBA LEHKÁ</b>                 |
| <b>VZ</b>   | <b>VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ</b> |
| <i>(§13 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</i>     |                                     |
| <b>WT</b>   | <b>VODNÍ PLOCHY A TOKY</b>          |
| <i>(§14 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</i>                  |                                     |
| <b>AZ</b>   | <b>ZEMĚDĚLSKÉ</b>                   |
| <b>AL</b>   | <b>LOUKY A PASTVINY</b>             |
| <i>(§15 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY LESNÍ</i>                       |                                     |
| <b>LE</b>   | <b>LESNÍ</b>                        |
| <i>(§16 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY PŘÍRODNÍ</i>                    |                                     |
| <b>NP</b>   | <b>PŘÍRODNÍ</b>                     |
| <i>(§17 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</i> |                                     |
| <b>MN</b>   | <b>SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>  |

- Plochy zeleně jsou definovány na základě potřeby vymezit řešeném území plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách; přírodní a uměle založenou zeleň; plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad apod., což umožňuje metodický pokyn MMR – Standard vybraných částí územního plánu, který je od roku 2019 doporučeným standardem pro zpracování ÚP a odstraňuje nedostatek vyhlášky č. 501/2006 Sb., která tento typ plochy taxativně neuvádí.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyplývá z metodiky Krajského úřadu Středočeského kraje (tím je vyhověno požadavku §3 vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. na zdůvodnění).

Pro jednotlivé podmínky využití platí :

- hlavní využití – představuje typickou požadovanou formu využití s předpokladem jejího převažujícího podílu v dané ploše;
- přípustné využití - představuje doplňkové funkční využití k hlavnímu způsobu využití, přičemž za „souvisající“ infrastrukturu a způsob využití se pokládají ty funkce a stavby, které souvisejí s funkcí hlavní;
- nepřipustné využití – není zcela úplným výčtem nepřipustných funkcí a staveb, neboť směrodatné je hlavní a přípustné využití a vše ostatní je nepřipustné, či podmíněně přípustné. V položce nepřipustné využití jsou uvedeny podskupiny druhů staveb a funkcí vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném (ev. Hlavním) využití;
- podmíněně přípustné využití - v uvedené položce jsou specifikovány stavby či funkce, které je možno povolit jen při splnění podmiňujících skutečností – všeobecně je v územním plánu stanoveno, že podmínkou pro podmíněně přípustné využití je vyjádření úřadu územního plánování na základě předložené studie ověřující soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování;
- podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. Rázu – v této položce je soustředěno ošetření míry využití území a hmotově prostorových aspektů funkčního využití:
  - max. index zastavěnosti území – maximální podíl zastavěné plochy k celkové výměře pozemku;
  - min. index zeleně – minimální podíl zeleně vč. Pěstební ploch k celkové výměře pozemku;

- 
- výšková regulace je stanovena počtem nadzemních podlaží či absolutní hodnotou.

**k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu ÚP)

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření byly vymezeny na základě ustanovení § 2, odst. 1, bodů k), l), m) a dále § 170 stavebního zákona a novely č. 350/2012 Sb.

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

| KÓD VPS    | Katastrální území | Zdůvodnění   |
|------------|-------------------|--|
| <b>VD8</b> | Vodochody u Prahy | Koridor CNU 8 pro doplnění účelové komunikace v šíři 10 m dle skutečného stavu a obslužení přilehlých pozemků, ve veřejném zájmu k zajištění prostupnosti území a obsluhy nemovitostí.   |
| <b>VD9</b> | Vodochody u Prahy | Koridor CNU 9 pro doplnění účelové komunikace v šíři 10 m. dle skutečného stavu a obslužení přilehlých pozemků a pozemku ploch pro bydlení a rekreaci, ve veřejném zájmu k zajištění prostupnosti území a obsluhy nemovitostí. |

Tab. 8 Veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění

Pro zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní a technické infrastruktury jsou vymezeny následující koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

| KÓD VPS         | Katastrální území | Zdůvodnění   |
|-----------------|-------------------|--|
| <b>VT – R01</b> | Vodochody u Prahy | Koridor CNZ-R01 pro zdvojení ropovodu Družba. Vymezený na základě nadřazené plánovací dokumentace. V PÚR ČR vymezen jako DV1, v ZÚR SK vymezen jako VPO R01. Vymezen ve veřejném zájmu. Podmínka vyvlastnění se nevztahuje na stávající objekty. |

Tab. 9 Veřejně prospěšné stavby – koridor k vyvlastnění

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšná opatření (VPO):

| KÓD VPS    | Katastrální území | Zdůvodnění  |
|------------|-------------------|---|
| <b>VU2</b> | Vodochody u Prahy | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES doprovodné zeleně podél stávající cesty. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.  |
| <b>VU3</b> | Vodochody u Prahy | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury. |
| <b>VU4</b> | Vodochody u Prahy | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury. |

| KÓD VPS   | Katastrální území                       | Zdůvodnění  |
|-----------|---|---|
| VU5       | Vodochody u Prahy<br>Hoštice u Vodochod | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.                         |
| VU6       | Hoštice u Vodochod                      | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.                         |
| VU7       | Hoštice u Vodochod                      | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.                         |
| VU9       | Hoštice u Vodochod                      | K založení nebo udržení funkce prvku ÚSES (LBK 18) a zvýšení retenční schopnosti území, ve veřejném zájmu i ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.  |
| VU10      | Hoštice u Vodochod                      | K založení prvku ÚSES (LBC 1) a zvýšení retenční schopnosti území, ve veřejném zájmu i ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.   |
| VU11      | Hoštice u Vodochod                      | K založení prvku ÚSES (LBK 1) a zvýšení retenční schopnosti území, ve veřejném zájmu i ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.   |
| VU12      | Hoštice u Vodochod                      | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu i ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.                       |
| VU13      | Hoštice u Vodochod                      | Plocha pro vytvoření interakčního prvku ÚSES, zajištění prostupnosti území a k obnově historického členění krajiny s historickými cestami. Ke zvýšení retenční schopnosti území. Vymezena na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu i ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury.                       |
| VU-NC2001 | Vodochody u Prahy                       | K založení nebo udržení funkce prvku ÚSES (NRBC 20001) a zvýšení retenční schopnosti území. VPO vymezeno z nadřazené dokumentace ZÚR SK, kde je plocha vymezena jako NC 2001, ve veřejném zájmu i ke zvýšení ekostabilizační funkce v rámci podpory zelené infrastruktury. Podmínka vyvlastnění se nevztahuje na již stávající objekty. |

Tab. 10 Veřejně prospěšná opatření k vyvlastnění

**k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo pro obec Vodochody:

| KÓD VPS | Parc. č. / Katastrální území  | Odůvodnění  |
|---------|---|---|
| PP1     | 508/3, 323/9, 323/12, 323/14, / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství.   |
| PP2     | 473/15, 473/5, st.142 / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství.   |
| PP3     | 440/21 / Vodochody u Prahy  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství.   |
| PP4     | 437/1, 438/2 / Vodochody u Prahy  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství.   |
| PP5     | 329/1 / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v zastavěném území obce.   |
| PP6     | 102/4, 102/48 / Hoštice u Vodochod  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství sloužícího k dopravní obsluze zastavitelné plochy Z8 (BI).         |
| PP7     | 573, 599, 623 / Hoštice u Vodochod  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství sloužícího k dopravní obsluze zastavitelné plochy Z1(BI).          |
| PP8     | 236/12, 236/15, 236/16, 289/22 / Hoštice u Vodochod<br>223/27 / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství sloužící pro prostupnost území kolem letiště – cesta podél areálu. |
| PP9     | 48/10 / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v zastavěném území obce.   |
| PP11    | 319/4 / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.     |
| PP12    | 319/7, 319/8, 319/9, 319/10, 319/11, 184/12, 184/13, 184/14, 184/15, 184/16, 176, 184/17, 319/3, 319/14 / Vodochody u Prahy | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.     |
| PP13    | 184/1, 184/19, 184/20, 184/22 / Vodochody u Prahy   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.     |

| KÓD VPS | Parc. č. / Katastrální území                                      | Odůvodnění  |
|---------|---|---|
| PP14    | 319/26 / Vodochody u Prahy  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.   |
| PP15    | 319/29 / Vodochody u Prahy  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.   |
| PP16    | 17/1 / Vodochody u Prahy  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.   |
| PP17    | 493/6 / Hoštice u Vodochod  | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s špatným vymezením vedení silnice č. III/24219.   |
| PP18    | 101, 102 / Vodochody u Prahy<br>78/1, 84, 79 / Hoštice u Vodochod | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v souvislosti s vedením pěší cesty v pásu zeleně podél Máslovického potoka s prvky drobného mobiliáře. |
| PP19    | 33/1 / Hoštice u Vodochod   | Plocha pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství v zastavěném území obce, pro potřeby pěší prostupnosti území.  |

Tab. 11 Veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo -plochy

| KÓD VPS | Katastrální území  | Odůvodnění   |
|---------|--------------------|--|
| PP10    | Hoštice u Vodochod | Linie pro předkupní právo byla vymezena na základě požadavku obce pro umístění veřejného prostranství, pěší cesty pro prostupnost území. |

Tab. 12 Veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo – linie

### **k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

(odůvodnění ke kapitole i) návrhu ÚP)

Stanovení kompenzačních opatření není požadováno, neboť bylo již ve fázi pořizování návrhu zadání ÚP předpokládáno vyloučení významného vlivu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, jelikož do řešeného území a jeho blízkého okolí žádná z těchto přírodních hodnot nezasahuje.

### **k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

(odůvodnění ke kapitole j) návrhu ÚP)

Návrh ÚP vymezuje územní rezervy R1 (BI), R2 (BI), R3 (BI), R4 (BI) a R5 (BI), za účelem ochrany území pro případný další rozvoj obce optimálním směrem. Tyto územní rezervy budou prověřeny po vyčerpání 80 % zastavitelných ploch a proluk pro bydlení. Pro optimální rozvoj obce je na všech plochách územních rezerv územním plánem vymezena podmínka zpracování územních studií, podílení se na navýšení kapacit ČOV a školských zařízení.

**k.11) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

(odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

Návrh ÚP nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

**k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

(odůvodnění ke kapitole l) návrhu ÚP)

Návrh ÚP vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- ad.1) US1 pro plochu P2, z důvodu prověření možnosti umístění rodinných domů v ploše přestavby s respektem k vymezenému historickému jádru obce a v návaznosti na navazující volnou krajinu.
- ad.2) US2 pro plochu Z2, z důvodu nalezení optimální formy zástavby s ohledem na ochranu ZPF, vyřešení majetkových vztahů a napojení na dopravní infrastrukturu.
- ad.3) US3 pro plochu Z19, z důvodu nalezení optimální formy zástavby s ohledem na umístění za okrajem stávající zástavby a především v návaznosti na navazující volnou krajinu. Územní studie bude respektovat stanovené specifické podmínky vymezené pro danou zastavitelnou plochu. Vzhledem k umístění lokality v místě přechodu do krajiny, kde je zapotřebí zástavbu spíše rozvolňovat, se stanovuje minimální velikost parcely pro RD 1000 m<sup>2</sup>. Na parcelách je možné umísťovat pouze individuální rodinné domy venkovského charakteru. Veškeré parkování bude umístěno na vlastních pozemcích RD a to v počtu minimálně dvou stání na jednu bytovou jednotku. Koeficient zeleně je nastaven 0,7. Vzhledem k návaznosti krajiny a na nedaleký lokální ÚSES, územní studie prověří a navrhne oddělení zastavitelné plochy od volné krajiny formou zeleného pásu, či zahrad včetně návrhu vhodného oplocení.
- ad.4)
- ad.5) US4 pro plochu R2, z důvodu prověření možnosti obytné zástavby v ploše územní rezervy jako podmínky pro případnou změnu územního plánu po vyčerpání ploch pro bydlení.
- ad.6) US5 pro plochu R3, z důvodu prověření možnosti obytné zástavby v ploše územní rezervy jako podmínky pro případnou změnu územního plánu po vyčerpání ploch pro bydlení.
- ad.7) US6 pro plochu R4, z důvodu prověření možnosti obytné zástavby v ploše územní rezervy jako podmínky pro případnou změnu územního plánu po vyčerpání ploch pro bydlení.
- ad.8) US7 pro plochu Z6, z důvodu nalezení optimální formy zástavby s ohledem na ochranu ZPF, vyřešení majetkových vztahů a napojení na dopravní infrastrukturu. Součástí bude i hluková studie.
- ad.9) US8 pro plochu Z11, z důvodu nalezení optimální formy zástavby s ohledem na ochranné pásmo lesa a zachování pěší prostupnosti podél jižní hranice zastavitelné plochy.
- ad.10) US9 pro plochu R5, z důvodu prověření možnosti obytné zástavby v ploše územní rezervy jako podmínky pro případnou změnu územního plánu po vyčerpání ploch pro bydlení.
- ad.11) US11 pro plochu P5, z důvodu nalezení optimální formy zástavby s ohledem na ochranu kulturních a civilizačních hodnot na území obce, vymezení funkčních ploch pro bydlení včetně navazujících veřejných prostranství. Plocha je vymezena v centrální části obce, v historickém

jádru. Územní studie prověří možnosti využití plochy přestavby v souvislosti s maximálním dochováním historické struktury zástavby viditelné na mapách stabilního katastru, respektem k okolní a historické zástavbě i z pohledu architektury, především sklonu střech, využitých materiálů apod.

Lhůta pro pořízení US, jejího schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 5 let od vydání územního plánu z důvodu termínového překryvu termínu zprávy o uplatňování ÚP, která se zpracovává do 4 let od vydání územního plánu. Lhůta nepřekračuje únosnou míru omezení vlastnických práv s ohledem na navrženou funkci a exponovanou polohu ploch v území obce.



**k.13) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

*(odůvodnění ke kapitole m) návrhu ÚP)*

Návrh ÚP nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

**k.14) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

*(odůvodnění ke kapitole n) návrhu ÚP)*

ÚP nestanovuje pořadí změn v území. Nebyla potřeba stanovit etapizaci návrhu s ohledem na malý rozsah rozvojových ploch a jejich hierarchii v systému sídla.

**k.15) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

*(odůvodnění ke kapitole o) návrhu ÚP)*

Návrh ÚP respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného zadání a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

## I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě požadavků vlastníků pozemků, vlastníků či správců technické infrastruktury a v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Navržená koncepce rozvoje území zabezpečuje rozvoj urbanizace v kontextu požadavků na ochranu stávajících hodnot území, zásady optimalizace podmínek kontinuálního a vyváženého rozvoje sídla a jeho urbanistické struktury v harmonickém celku ploch zastavěných a zastavitelných na jedné straně a nezastavitelných na straně druhé. Celé území se bude rozvíjet primárně v prolukách v zastavěném území a na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle regulačních podmínek a limitů využití území stanovených v Územním plánu Vodochody.

| VODOCHODY              | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| počet dokončených bytů | 3    | 3    | 2    | 2    | -    | 3    | 7    | 8    | 7    | 22   | 7    | 3    |
| změna počtu obyvatel   | 35   | 1    | 6    | -13  | -1   | 17   | -9   | 30   | 28   | 46   | 50   | 35   |

Tab. 13 Vývoj počtu domů a obyvatel v období 2008-2018 (czso.cz)

### **Potřeba zastavitelných ploch pro období 2022-2042:**

požadavky vyplývající z demografického vývoje (zdroj: czso.cz)

počet obyvatel k 1. 1. 2020 = 691

průměrný roční přírůstek obyvatel = 19 obyvatel

počet obyvatel rok 2030 = celkem 881 obyvatel

počet obyvatel rok 2039 = celkem 1052 obyvatel

celkem za období 2020-2039 = 361 obyvatel

potřeba bytů = 120 b.j. z toho 100 % v RD

požadavky vyplývající z nechtěného soužití = 0

potřeba 2019-2039 = 120 BJ

proluky ... cca 12 RD

potřeba 2018-2039 celkem = 102 BJ

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:  $102 \cdot 1000 \text{ m}^2 = 102\,000 \text{ m}^2$

Výpočtová potřeba zastavitelných ploch celkem ... 10,2 ha

Rozvojové plochy vymezené návrhem územního plánu 13,37 ha

z toho plochy pro bydlení 9,56 ha

Odhad počtu nově navržených BJ =  $95600 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 = 96 \text{ BJ}$

Odhad nárůstu obyvatel =  $96 \text{ BJ} \cdot 3 = 288 \text{ obyvatel}$

Navržené rozvojové plochy pro bydlení jsou v souladu s potřebou zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v návaznosti na zastavěné území a respektují založenou urbanistickou strukturu obce, kterou dotvářejí tak, aby byla zástavba kompaktní s plynulou hranicí zastavěného území. Jelikož se jedná o rozvojovou oblast Prahy, vymezenou v PÚR ČR jako OB1, je sídlo velmi

vyhledávané pro nové plochy bydlení, zejména kvůli blízkosti a dobrému dopravnímu spojení do hlavního města Prahy. Rozsah rozvojových ploch je úměrný předpokládanému rozvoji obce a poptávce.

| Kód plochy nebo koridoru | Index typu plochy | typ plochy dle vyhl. Č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS | orientační výměra [ha] | Převzato z ÚPSÚ a jeho změn |
|--------------------------|-------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| <b>Z1</b>                | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 2,8296                 | ÚPO                         |
| <b>Z2</b>                | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 0,6966                 | ÚPO                         |
| <b>Z3</b>                | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 0,0818                 | ÚPO                         |
| <b>Z5</b>                | <b>RZ</b>         | REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY                          | 2,2389                 | ÚPO                         |
| <b>Z6</b>                | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 0,3975                 | ÚPO                         |
| <b>Z7</b>                | <b>OV</b>         | OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ                            | 0,1750                 | ÚPO                         |
| <b>Z8</b>                | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 2,6357                 | ÚPO                         |
| <b>Z9</b>                | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 0,6372                 | ÚPO                         |
| <b>Z11</b>               | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 0,6099                 | ÚPO                         |
| <b>Z12</b>               | <b>TW</b>         | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ | 0,3125                 | ÚPO                         |
| <b>Z14</b>               | <b>OH</b>         | OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY                         | 0,4006                 | ÚPO                         |
| <b>Z15</b>               | <b>TO</b>         | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY | 0,1897                 | ÚPO                         |
| <b>Z16</b>               | <b>OS</b>         | OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT                            | 0,3635                 |                             |
| <b>Z18</b>               | <b>RI</b>         | REKREACE INDIVIDUÁLNÍ                                | 0,1264                 |                             |
| <b>Z19</b>               | <b>BI</b>         | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                 | 1,6733                 | ÚPO                         |
|                          |                   | <b>BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b>                          | <b>9,5616</b>          |                             |
| Celkem                   |                   |  | <b>13,3682</b>         |                             |

Tab. 14 Zastavitelné plochy

**m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Návrh ÚP respektuje územně plánovací podklady (ÚAP kraje a ORP, ÚS) a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Návrh urbanistické koncepce, koncepce krajiny, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce ochrany a rozvoje hodnot je koordinován ve vazbě na využívání území sousedních obcí a Středočeského kraje.

| Název obce   | Kraj        | ORP                                |
|--------------|-------------|------------------------------------|
| Odolena Voda | Středočeský | Brandýs nad Labem – Stará Boleslav |
| Klíčany      | Středočeský | Brandýs nad Labem – Stará Boleslav |
| Klečany      | Středočeský | Brandýs nad Labem – Stará Boleslav |
| Větrušice    | Středočeský | Brandýs nad Labem – Stará Boleslav |
| Máslovice    | Středočeský | Brandýs nad Labem – Stará Boleslav |
| Postřižín    | Středočeský | Kralupy nad Vltavou                |

Tab. 15 Sousední obce

V rámci sídelní struktury je obec Vodochody malým sídlem bez významné občanské vybavenosti, závislé na službách a pracovních příležitostech okolních větších měst jako je Odolena Voda, Klečany, Kralupy nad Vltavou a zejména také hlavní město Praha. Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, které je obcí s rozšířenou působností pro obec Vodochody se nachází ve větší vzdálenosti než tato dopravně spádová města. Dostupnost a vazba na hlavní město Praha je patrná z převažující funkce bydlení, které je v této oblasti vyhledávané.

Návrh územního plánu respektuje dopravní vazby na sousední obce s preferencí veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy.

Návrh ÚP vymezuje v koordinaci se sousedními obcemi funkční využití ploch a provázanost podmínek využití a prvky ÚSES, kde návrhové parametry skladebných částí odpovídají minimální požadavkům dle metodických pokynů pro navrhování ÚSES.

**n) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Vyhodnocení splnění zadání je uvedeno v následující tabulce:

| POŽADAVEK ZADÁNÍ  | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ  |
|---|--|
| <p>a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury</p> | <p><u>a.1 Urbanistická koncepce</u></p> <p>ÚP respektuje obecné celorepublikové priority ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 PÚR ČR, které v průběhu pořizování územního plánu nabyly účinnosti. ÚP respektuje Metropolitní rozvojovou oblast Praha OB1 a dálkovod DV1, který vymezuje jako koridor CNZ-R01.</p> <p>ÚP respektuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 11 (dále jen ZÚR SK) vydané usnesením č. 4-20/2011/ZK a s úplným zněním po 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizaci s účinností ke dni 4. 1. 2024. ÚP vymezuje dálkový koridor R01 (v PÚR DV1) jako VPS VT-R01. ÚP respektuje nadregionální biocentrum NC 2001-Údolí Šárky, které vymezuje jako VPO VU-NC2001.</p> <p>ÚP respektuje aktuální znění ÚAP Středočeského kraje a ORP Brandýs nad Labem, zejména pak vymezené problémy, kterým je zejména řešení hluku z areálu letiště Praha/Vodochody. ÚP pro snížení hluku vymezuje v jižní části areálu protihlukový val jako koridor CNU 1.</p> <p>ÚP chrání stávající urbanistickou strukturu obce spolu s urbanistickými a architektonickými hodnotami území. ÚP vymezuje zastavěné území obce a vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území, s ohledem na charakteristický ráz sídla. ÚP stanovuje prioritní zastavění proluk před zastavováním rozvojových ploch v návaznosti na zastavěné území. Urbanistická koncepce byla vymezena tak, aby byly uplatněny komplexní hlediska a zajištěna ochrana charakteru území.</p> <p>ÚP prověřil podněty vlastníků pozemků a další podněty zaslané k zadání ÚP.</p> <p><u>a.2 Koncepce veřejné infrastruktury</u></p> <p>Z nadřazené dokumentace nevyplývaly požadavky na dopravní infrastrukturu. Návrhem ÚP byla prověřena hrozba hluku letecké dopravy, na základě které byl vymezen protihlukový val CNU1. ÚP vymezil koncepci dopravní infrastruktury a na základě koncepce prostupnosti území navrhl nové koridory a plochy, které prostupnost území s vazbou na volnou krajinulepší. ÚP respektuje požadavek na upřesnění koridoru ropovodu R01 v šířce 300m s jeho ochranným pásmem a vymezuje jej jako koridor CNZ-R01 a zároveň jako veřejně prospěšnou stavbu.</p> <p><u>Koncepce uspořádání krajiny</u></p> <p>ÚP respektuje nadřazenou dokumentací vymezené nadregionální biocentrum NC 2001, které vymezuje jako VPO</p> |

| POŽADAVEK ZADÁNÍ   | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ  |
|--|--|
|  | <p>VU-NC2001. Při tvorbě ÚP byla zohledněna Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem, která přispěla k vytvoření koncepce uspořádání krajiny. ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, kterými jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prvky ÚSES;</li> <li>- vodní plochy a rybníky;</li> <li>- zemědělský půdní fond (I. a II. třídy ochrany);</li> <li>- významné krajinné prvky, významné linie vzrostlé zeleně - liniová zeleň nivy vodních toků;</li> <li>- lesní plochy;</li> <li>- památkově chráněné území (Přírodní park Dolní Povltaví a Přírodní rezervace Máslovická stráň).</li> </ul> <p>ÚP zachovává stávající způsob využití krajiny. ÚP respektuje bonity nejvyššího stupně, které se nachází na většině území navazující na stávající zástavbu, což by z hlediska ochrany půdy neumožňovalo žádný rozvoj obce. Z toho důvodu ÚP hledá vyvážený stav s ohledem na potřeby obce i pilíře udržitelného rozvoje a navrhuje zastavitelné plochy v nezbytné návaznosti na zastavěné území tak, aby vytvářely kompaktní zástavbu s jasně definovanou plynulou hranicí okraje zástavby.</p> <p>ÚP chrání stávající plochy veřejné zeleně před zastavěním.</p> <p>ÚP splňuje požadavek zadání a mimo intravilán obce navrhuje opatření ke zlepšení fragmentace krajiny a prostupnosti území na základě obnovy původních cest s převládajícím přírodním charakterem.</p> |
| <p>b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv</p>   | <p>ÚP vymezuje na základě požadavku zadání a podkladů nadřazené dokumentace koridor v šířce 300 m pro ropovod Družba CNZ-R01, který vymezuje zároveň jako VPS VT-R01.</p> <p>ÚP prověřil plochy územních rezerv a vymezil na území obce Hoštice čtyři územní rezervy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, které jsou zároveň podmíněny územními studii a přeměnou v zastavitelné plochy po vyčerpání 80% zastavitelných ploch.</p>   |
| <p>c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo</p> | <p>ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, uvedená v kapitole g) výroku pro účely vyvlastnění.</p> <p>ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a prostranství uvedené v kapitole h) výroku pro účely předkupního práva.</p> <p>Na základě prověření bylo vyhodnoceno jako nezbytné ve veřejném zájmu vymezit jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění plochy pro ÚSES, které zajistí realizaci, funkčnost a návaznost systému ÚSES.</p>  |

| POŽADAVEK ZADÁNÍ  | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ  |
|---|--|
|   | Vymezení VPS a VPO – viz Výkres I.3.   |
| d) 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 | ÚP vymezuje plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie, uvedené v kapitole I) výroku územního plánu |
| e) Případný požadavek na zpracování variant řešení  | Územní plán nevyžaduje zpracování variant řešení.  |
| f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení  | Územní plán respektuje požadavky zadání.   |
| g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území   | ÚP respektuje požadavky zadání.<br>Na území obce Vodochody se nenachází prvky Natura 2000.                     |

Tab. 16 Vyhodnocení zadání

ÚP respektuje požadavky dotčených orgánů uplatněných při procesu pořizování zadání.

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

Územní plán nevymezuje žádné stavby ani opatření nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

**p.1) zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve výkrese předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu II.3, který je součástí odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.



**k.ú. Hoštice u Vodochod**

| Označení plochy/koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |               |               |               |               | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|--------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
|                          |                  |                           | I.                                    | II.           | III.          | IV.           | V.            |  |                              |                                 |  |   |
| <b>Z1</b>                | BI               | 1,8441                    | 0,9759                                | 0,8682        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Z2</b>                | BI               | 0,6966                    | 0,3879                                | 0,3087        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Z3</b>                | BI               | 0,0818                    | 0,0000                                | 0,0818        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Z6</b>                | BI               | 0,3975                    | 0,0000                                | 0,3975        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Z8</b>                | BI               | 2,6357                    | 0,0000                                | 0,3298        | 0,0000        | 0,0000        | 2,3059        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Z19</b>               | BI               | 1,6733                    | 0,0000                                | 1,5219        | 0,0000        | 0,1514        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy BI celkem</b>  |                  | <b>7,3290</b>             | <b>1,3638</b>                         | <b>3,5079</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,1514</b> | <b>2,3059</b> | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>Z18</b>               | RI               | 0,1264                    | 0,0000                                | 0,1264        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy RI celkem</b>  |                  | <b>0,1264</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,1264</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>Z5</b>                | RZ               | 2,2389                    | 2,2389                                | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy RZ celkem</b>  |                  | <b>2,2389</b>             | <b>2,2389</b>                         | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>Z16</b>               | OS               | 0,3635                    | 0,0000                                | 0,3635        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>Plochy OS celkem</b>  |                  | <b>0,3635</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,3635</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>Z14</b>               | OH               | 0,4006                    | 0,0000                                | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,4006        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy OH celkem</b>  |                  | <b>0,4006</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,4006</b> | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>K19</b>               | PZ               | 0,5830                    | 0,0000                                | 0,0000        | 0,0000        | 0,3399        | 0,2431        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy PZ celkem</b>  |                  | <b>0,5830</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,3399</b> | <b>0,2431</b> | 0,0000   |                              |                                 |  |   |

|                    |    |                |               |               |               |               |               |        |   |   |   |   |
|--------------------|----|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|---|---|---|---|
| K13                | ZZ | 2,2382         | 0,9553        | 1,2829        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K14                | ZZ | 1,9039         | 0,0724        | 1,8315        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| Plochy ZZ celkem   |    | <b>4,1421</b>  | <b>1,0277</b> | <b>3,1144</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| K18                | ZO | 0,4744         | 0,0004        | 0,4740        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 |   |   |   |   |
| Plochy ZO celkem   |    | <b>0,4744</b>  | <b>0,0004</b> | <b>0,4740</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| Z15                | TO | 0,0913         | 0,0000        | 0,0913        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| Plochy TO celkem   |    | <b>0,0913</b>  | <b>0,0000</b> | <b>0,0913</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| K15                | WT | 0,1390         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,1390        | 0,0000 | - | - | - | - |
| Plochy WT celkem   |    | <b>0,1390</b>  | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,1390</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| K5                 | LE | 0,5775         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,5775        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K6                 | LE | 0,2233         | 0,0000        | 0,2233        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K7                 | LE | 0,1048         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,1048        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K9                 | LE | 0,0504         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0504        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| Plochy LE celkem   |    | <b>0,9560</b>  | <b>0,0000</b> | <b>0,2233</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,1552</b> | <b>0,5775</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| K10                | NP | 0,2326         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,2326        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K11                | NP | 0,3469         | 0,3469        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K12                | NP | 0,0864         | 0,0864        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K16                | NP | 4,6131         | 4,6131        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| K17                | NP | 0,7614         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,7614        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| Plochy NP celkem   |    | <b>6,0404</b>  | <b>5,0464</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,9940</b> | <b>0,0000</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| Zábor ploch celkem |    | <b>22,8846</b> | <b>9,6772</b> | <b>7,9008</b> | <b>0,0000</b> | <b>1,6405</b> | <b>3,6661</b> | 0,0000 |   |   |   |   |
| CNU 5              |    | 0,1609         | 0,0001        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0,0942      | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| CNU 6              |    | 0,8913         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,8913        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |
| CNU 7              |    | 0,7619         | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,7619        | 0,0000        | 0,0000 | - | - | - | - |

|                         |                |                 |               |               |               |               |               |   |   |   |   |
|-------------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|---|---|---|
| <b>CNU 10</b>           | 0,2965         | 0,0000          | 0,2965        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 11</b>           | 0,9372         | 0,7627          | 0,1745        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 12</b>           | 0,6503         | 0,6503          | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNZ-R01*</b>         | *              | -               | -             | -             | -             | -             | -             | - | - | - | - |
| <b>Koridory celkem</b>  | <b>3,6315</b>  | <b>0,1,4131</b> | <b>0,4710</b> | <b>0,0000</b> | <b>1,7474</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |   |   |   |   |
| <b>Zábor ZPF celkem</b> | <b>26,5161</b> | <b>11,0903</b>  | <b>8,3718</b> | <b>0,0000</b> | <b>3,3879</b> | <b>3,6661</b> | <b>0,0000</b> |   |   |   |   |

Tab. 17 Předpokládané záborů ZPF – k.ú.Hoštice u Vodochod

\* Koridor pro zdvojení ropovodu Družba bude veden v podzemí bez nutnosti trvalých záborů ZPF. Pro jeho umístění dojde k dočasným záborům ZPF, po dokončení bude plocha navrátna zpět do původní funkce a charakteru.

#### k.ú. Vodochody u Prahy

| Označení plochy/koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |               |               |               |               | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|--------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
|                          |                  |                           | I.                                    | II.           | III.          | IV.           | V.            |  |                              |                                 |  |   |
| <b>Z9</b>                | BI               | 0,6372                    | 0,0000                                | 0,1432        | 0,0000        | 0,0022        | 0,4918        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Z11</b>               | BI               | 0,6099                    | 0,0000                                | 0,6099        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>P2</b>                | BI               | 0,2421                    | 0,0000                                | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,2421        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy BI celkem</b>  |                  | <b>2,7155</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,9298</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,4576</b> | <b>1,3281</b> | <b>0,0000</b>  |                              |                                 |  |   |
| <b>Z7</b>                | OV               | 0,1749                    | 0,0000                                | 0,1749        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy OV celkem</b>  |                  | <b>0,1749</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,1749</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b>  |                              |                                 |  |   |
| <b>K3</b>                | ZO               | 0,1861                    | 0,0000                                | 0,1861        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |
| <b>Plochy ZO celkem</b>  |                  | <b>0,1861</b>             | <b>0,0000</b>                         | <b>0,1861</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b>  |                              |                                 |  |   |
| <b>K2</b>                | WT               | 0,4507                    | 0,0000                                | 0,4352        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0155        | 0,0000   | -                            | -                               | -  | -   |

|                    |               |               |               |               |               |               |               |   |   |   |   |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|---|---|---|
| Plochy WT celkem   | <b>0,4507</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,4352</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0155</b> | 0,0000        |   |   |   |   |
| Zábor ploch celkem | <b>2,3009</b> | <b>0,0000</b> | <b>1,5493</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0022</b> | <b>0,7494</b> | <b>0,0000</b> |   |   |   |   |
| <b>CNU 2</b>       | 0,7279        | 0,6019        | 0,0000        | 0,0000        | 0,1260        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 3</b>       | 1,2109        | 1,1519        | 0,0590        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 4</b>       | 1,3035        | 0,5891        | 0,2155        | 0,0000        | 0,4989        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 5</b>       | 0,1275        | 0,0125        | 0,0000        | 0,0000        | 0,1818        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 8</b>       | 0,0880        | 0,0854        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0026        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 9</b>       | 0,2744        | 0,1677        | 0,0683        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0384        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNU 10</b>      | 0,0055        | 0,0000        | 0,0055        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | - | - | - | - |
| <b>CNZ-R01*</b>    | *             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | - | - | - | - |
| Koridory celkem    | <b>3,8019</b> | <b>2,6085</b> | <b>0,3483</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,8067</b> | <b>0,0384</b> | 0,0000        |   |   |   |   |
| Zábor ZPF celkem   | <b>6,1028</b> | <b>2,6085</b> | <b>1,8976</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,8089</b> | <b>0,7878</b> | <b>0,0000</b> |   |   |   |   |

Tab. 18 Předpokládané záborů ZPF – k.ú. Vodochody u Prahy

\* Koridor pro zdvojení ropovodu Družba bude veden v podzemí bez nutnosti trvalých záborů ZPF. Pro jeho umístění dojde k dočasným záborům ZPF, po dokončení bude plocha navrátna zpět do původní funkce a charakteru.

|                  |        |
|------------------|--------|
| plocha BI celkem | 8,8182 |
| plocha RI celkem | 0,1264 |
| plocha RZ celkem | 2,2389 |
| plocha OV celkem | 0,1749 |
| plocha OS celkem | 0,3635 |
| plocha OH celkem | 0,4006 |
| plocha PZ celkem | 0,5830 |
| plocha ZZ celkem | 4,1421 |
| plocha ZO celkem | 0,6605 |
| plocha TO celkem | 0,0913 |

|                  |        |
|------------------|--------|
| plocha WT celkem | 0,5897 |
| plocha LE celkem | 0,9560 |
| plocha NP celkem | 6,0404 |

|                                   |                |               |               |               |               |               |               |  |  |  |  |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|--|--|--|
| Zábor ZPF celkem pro všechny k.ú. | <b>25,1855</b> | <b>9,6772</b> | <b>9,4501</b> | <b>0,0000</b> | <b>1,6427</b> | <b>4,4155</b> | <b>0,0000</b> |  |  |  |  |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|--|--|--|

Tab. 19 Předpokládané zábory ZPF – rozvojové plochy

|  | Souhrn celkové výměry záboru (ha) | Celkový zábor podle tříd ochrany [ha] |                |               |               |               | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
|  |                                   | I.                                    | II.            | III.          | IV.           | V.            |  |                              |                                 |  |   |
| Celkový zábor ploch                        | 25,1855                           | 9,6772                                | 9,4501         | 0,0000        | 1,6427        | 4,4155        | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| Celkový zábor koridory                     | 7,4360                            | 4,0216                                | 0,8193         | 0,0000        | 2,5541        | 0,0410        | 0,0000   |                              |                                 |  |   |
| <b>Zábor ZPF celkem: plochy a koridory</b> | <b>32,6215</b>                    | <b>13,6988</b>                        | <b>10,2694</b> | <b>0,0000</b> | <b>4,1968</b> | <b>4,4565</b> | <b>0,0000</b>  |                              |                                 |  |   |

Tab. 20 Předpokládané zábory ZPF – souhrnné

|   |                             |               |
|---|-----------------------------|---------------|
| Druhy pozemků<br>k.ú. Hoštice<br>u Vodochod | <b>Celková výměra (ha)</b>  | <b>274,94</b> |
|   | Orná půda (ha)              | 163,61        |
|   | Chmelnice (ha)              | -             |
|   | Vinice (ha)                 | -             |
|   | Zahrady (ha)                | 14,66         |
|   | Ovocné sady (ha)            | 4,81          |
|   | Trvalé travní porosty (ha)  | 13,09         |
|   | <b>Zemědělská půda (ha)</b> | <b>196,17</b> |
|   | Lesní půda (ha)             | 5,10          |
|   | Vodní plochy (ha)           | 0,63          |
|   | Zastavěné plochy (ha)       | 4,74          |
|   | Ostatní plochy (ha)         | 68,30         |

Tab. 21 Statistické údaje o katastrálním území ke dni 20.04.2021 (cuzk.cz)

|   |                             |               |
|---|-----------------------------|---------------|
| Druhy pozemků<br>k.ú. Vodochody u Prahy | <b>Celková výměra (ha)</b>  | <b>221,05</b> |
|   | Orná půda (ha)              | 91,26         |
|   | Chmelnice (ha)              | -             |
|   | Vinice (ha)                 | -             |
|   | Zahrady (ha)                | 12,92         |
|   | Ovocné sady (ha)            | 5,83          |
|   | Trvalé travní porosty (ha)  | 4,40          |
|   | <b>Zemědělská půda (ha)</b> | <b>114,40</b> |
|   | Lesní půda (ha)             | 6,90          |
|   | Vodní plochy (ha)           | 0,59          |
|   | Zastavěné plochy (ha)       | 4,12          |
|   | Ostatní plochy (ha)         | 95,03         |

Tab. 22 Statistické údaje o katastrálním území ke dni 20.04.2021 (cuzk.cz)

Předpokládaný trvalý zábor zemědělské půdy (včetně koridorů a změn v krajině) tvoří cca 32,62 ha tj. 10,50 % z celkové výměry zemědělské půdy (310,57 ha). Vzhledem k umístění části obce v OB1 je tento rozvoj akceptovatelný.

V dalším stupni správního řízení bude zohledněn požadavek na zamezení vodní eroze a zamezení zhoršení odtokových poměrů v území.

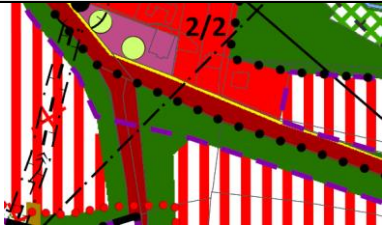
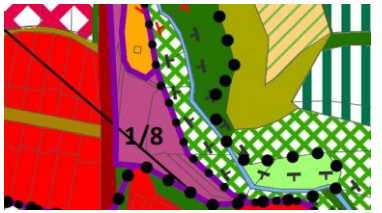
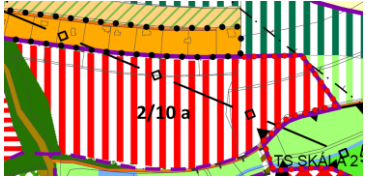
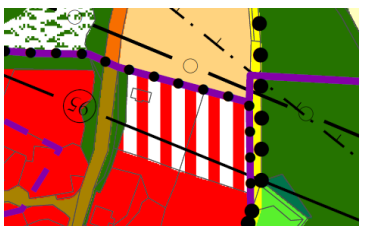
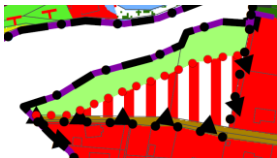
U pozemků s I. a II. třídou ochrany ZPF se žádá orgán ochrany ZPF o povolení záborů z důvodu navržené celkové koncepce rozvoje území, která neumožňuje rozvoj v návaznosti na zastavěné území na nižších třídách ochrany ZPF, s respektem k místním hodnotám, prostorovým podmínkám, organizaci ZPF, systému dopravy a technické infrastruktury.

Obec Vodochody disponuje zejména půdami I. a II. třídy, které tvoří většinu ploch v území. Pozemky III. třídy ochrany ZPF se v území nevyskytují a pozemky IV. a V. třídy ochrany se nachází zejména v zastavěném území sídel Vodochody a Hoštice a v severní části území, na ploše areálu letiště Praha/Vodochody, ke kterému není směřován rozvoj obce z důvodu hluku. Z toho důvodu je pro zajištění rozvoje obce, zejména jižním směrem, v návaznosti na stávající zastavěné území pro dotvoření jeho plynulé kompaktní hranice, nezbytné předpokládat zábor ZPF na I. a II. třídy ochrany.


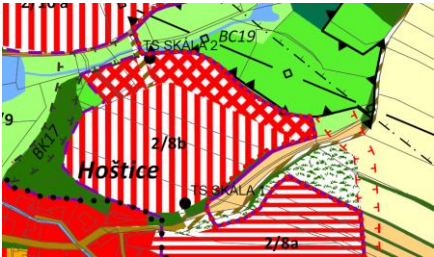
Zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ZPF je cca 23,02 ha, což tvoří cca 7,41 % celkové výměry zemědělské půdy.


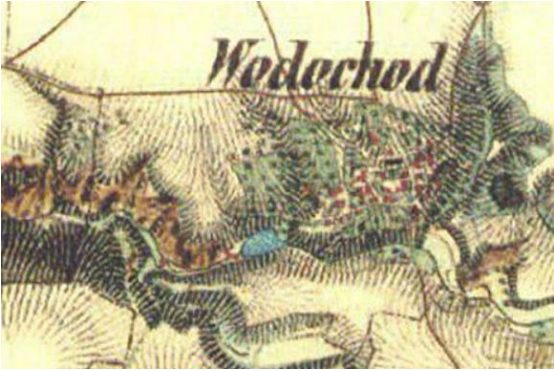
### Odůvodnění záborů ZPF

| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku                | zdůvodnění záboru  |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|--|
| Z1         | BI           | 2,83                 | 1,84                 | orná půda<br>ostatní plocha | <p>Plocha vymezena dle platného územního plánu obce v úplném znění po změně č. 6. V lokalitě již probíhá výstavba RD a byla realizovaná technická a dopravní infrastruktura.</p>   |
| Z2         | BI           | 0,70                 | 0,70                 | orná půda                   | <p>Plocha pro bydlení převzata z platného ÚPO v úplném znění po změně č. 6. Optimální způsob zastavěnosti i s ohledem na ochranu ZPF prověří územní studie (US2). Plocha z pohledu urbanismu logicky vyplňuje proluku mezi dvěma zastavěnými územími.</p>  |
| Z3         | BI           | 0,08                 | 0,08                 | zahrada                     | <p>Doplnění proluky samostatně vymezené jako zastavitelná plocha z důvodu zajištění regulace pozemku. V platném územním plánu je plocha vymezena jako stabilizovaná pro bydlení. Pozemek není zemědělsky obhospodařovatelný.</p>   |
| Z5         | RZ           | 2,24                 | 2,24                 | orná půda<br>zahrada        | <p>Plocha vymezena s ohledem na současný stav využívání sousedních ploch jako zahrádkářské osady. Platný územní plán zde definuje plochy pro bydlení, které nejsou v této poloze mimo dostupnost sídla Hoštice odůvodnitelné.</p>  |
| Z6         | BI           | 0,40                 | 0,40                 | orná půda                   | <p>Plocha vymezena s ohledem na urbanistickou koncepci obce, která přednostně navrhuje rozvojové plochy podél kapacitních pozemních komunikací na pozemcích obtížně obhospodařovatelných. Plocha vymezená pro rozvoj bydlení vymezená částečně v platném územním plánu obce.</p>   |

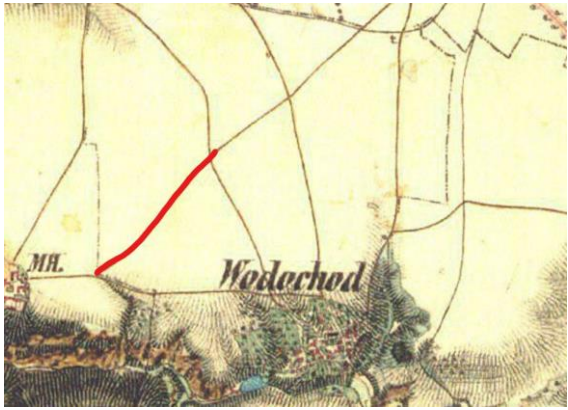
| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku                           | zdůvodnění záboru   |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|--|---|
|            |              |                      |                      |  |   |
| Z7         | OV           | 0,17                 | 0,17                 | zahrada                                | <p>Plocha vymezena ve veřejném zájmu, pro umístění plochy občanské vybavenosti, v souladu s platným územním plánem obce.</p>    |
| Z8         | BI           | 2,64                 | 2,64                 | orná půda<br>ostatní plocha<br>zahrada | <p>Plocha vymezena s respektem k již vydanému ÚR a k platnému územnímu plánu obce.</p>   |
| Z9         | BI           | 0,64                 | 0,64                 | zahrada                                | <p>Doplnění pozemku samostatně vymezeného jako zastavitelná plocha z důvodu zajištění regulace pozemku. V platném územním plánu je plocha vymezena převážně jako stabilizovaná pro bydlení. Pozemek není zemědělsky obhospodařovatelný, plní funkci zahrady ke stávajícímu RD.</p>  |
| Z11        | BI           | 0,61                 | 0,61                 | ovocný sad                             | <p>Plocha částečně převzata z platného územního plánu obce doplňující zástavbu na konci ulice Vyšehradská. S ohledem na terénní podmínky není pozemek zemědělsky obhospodařovatelný, s velkým množstvím náletových dřevin.</p>    |

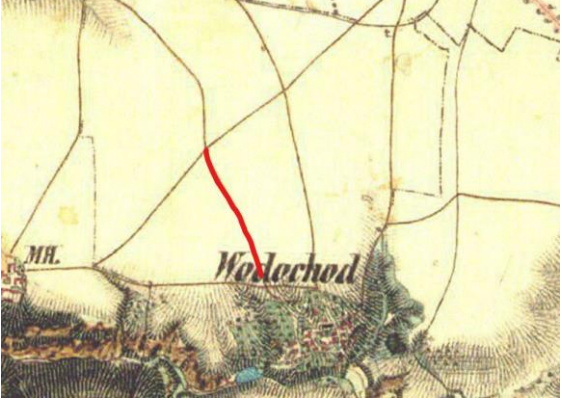
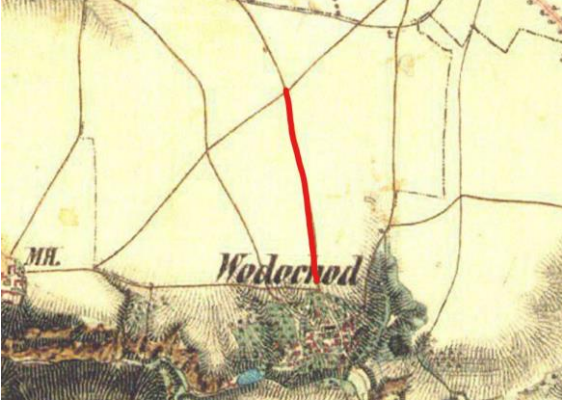


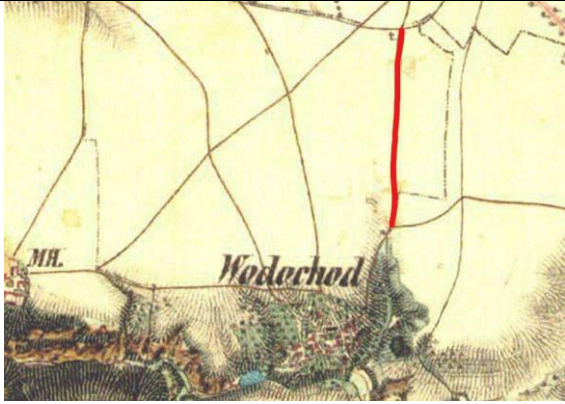
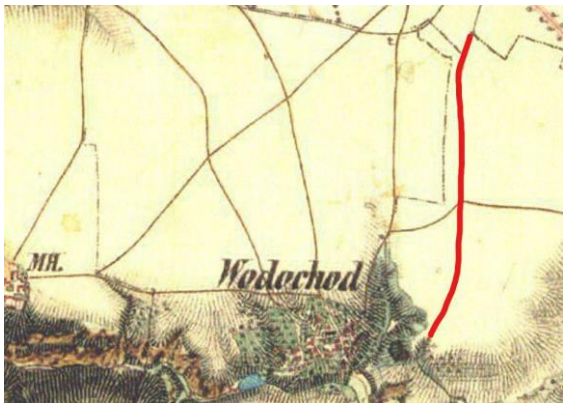
| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku                           | zdůvodnění záboru   |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|--|---|
| Z12        | TW           | 0,31                 | -                    | ostatní plocha                         | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.   |
| Z14        | OH           | 0,40                 | 0,39                 | trvalý travní porost<br>ostatní plocha | Plocha pro umístění obecního hřbitova vymezená ve veřejném zájmu, na základě výběru neoptimálnější varianty s ohledem na ochranu přírody, krajiny a životního prostředí.  |
| Z15        | TO           | 0,19                 | 0,09                 | ostatní plocha<br>trvalý travní porost | Plocha pro umístění obecního sběrného dvora na obecním pozemku vymezená ve veřejném zájmu, na základě výběru neoptimálnější varianty s ohledem na ochranu přírody, krajiny a životního prostředí, schválená územním souhlasem, avšak doposud nevyjmuta ze ZPF.  |
| Z16        | OS           | 0,36                 | 0,36                 | orná půda                              | Plocha vymezena na základě současného využití jako jezdeckého areálu pro možnost zpřísnění regulativů. Pozemky nejsou zemědělsky obhospodařovány.   |
| Z18        | RI           | 0,13                 | 0,13                 | orná půda                              | Plocha vymezena s ohledem na současný stav využívání sousedních ploch pro individuální rekreaci. Platný územní plán zde definuje plochy pro bydlení, které nejsou odůvodnitelné, a to především díky poloze mimo dostupnost sídla Hoštice a v návaznosti na zelenou osu procházející severně nad pozemky.<br> |
| Z19        | BI           | 1,67                 | 1,67                 | orná půda                              | Plocha částečně převzata ze stávajícího ÚPO, jako jižní část zastavitelné plochy 2/8b. Vymezena na základě doloženého platného územní rozhodnutí, které bylo konzumováno vydaným stavebním povolením na dopravní a technickou infrastrukturu.<br>   |
| P2         | BI           | 0,24                 | 0,24                 | zahrada                                | Plocha převzata z ÚPO, přeřazena do ploch přestavby, ale se stejnými podmínkami pro výstavbu. Pozemky nejsou zemědělsky obhospodařovány a v současné době plní funkci zahrady pro stávající RD.   |

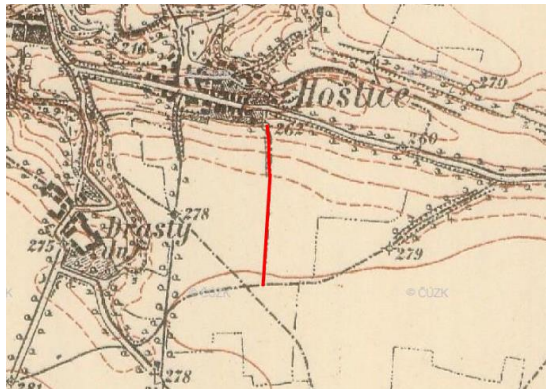
| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku  | zdůvodnění záboru  |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|---|--|
|            |              |                      |                      |   |    |
| P3         | OS           | 0,35                 | -                    | ostatní plocha                                      | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.  |
| P4         | OV           | 0,22                 | -                    | ostatní plocha                                      | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.  |
| P5         | BX           | 0,30                 | -                    | ostatní plocha                                      | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.  |
| K1         | WT           | 0,07                 | -                    | lesní pozemek                                       | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.  |
| K2         | WT           | 0,45                 | 0,45                 | trvalý travní porost                                | Plocha vymezena ve veřejném zájmu k obnově původního rybníka, za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny a zadržování vody v krajině.<br>     |
| K3         | ZO           | 0,19                 | 0,19                 | orná půda   | Plocha ochranné zeleně zastavěného území obce ve veřejném zájmu, v souladu s platným ÚPO.  |
| K4         | LE           | 0,06                 | -                    | ostatní plocha                                      | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.  |
| K5         | LE           | 3,12                 | 0,58                 | ostatní plocha<br>orná půda<br>trvalý travní porost | Pozemky s vysokým podílem dřevin rostoucí mimo les tvořící ekosystém podobný lesu. Ve veřejném zájmu k posilování ekologické stability území navržena plocha jako dolesnění. Zábor je pouze na malé ploše v rámci celé plochy změny. |
| K6         | LE           | 0,22                 | 0,22                 | orná půda   | Pozemky s vysokým podílem dřevin rostoucí mimo les tvořící ekosystém podobný lesu. Ve veřejném zájmu k posilování ekologické stability území navržena plocha jako dolesnění.   |
| K7         | LE           | 0,10                 | 0,10                 | orná půda   | Pozemky s vysokým podílem dřevin rostoucí mimo les tvořící ekosystém podobný lesu. Ve veřejném zájmu k posilování ekologické stability území navržena  |

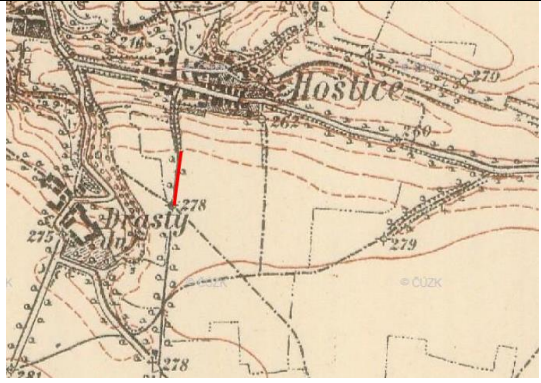
| kód plochy     | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku  | zdůvodnění záboru  |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|---|--|
|                |              |                      |                      |   | plocha jako dolesnění.   |
| <b>K8</b>      | <b>LE</b>    | 0,17                 | -                    | ostatní plocha  | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.  |
| <b>K9</b>      | <b>LE</b>    | 0,05                 | 0,05                 | zahrada   | Pozemky s vysokým podílem dřevin rostoucí mimo les tvořící ekosystém podobný lesu. Ve veřejném zájmu k posilování ekologické stability území navržena plocha jako dolesnění.   |
| <b>K10</b>     | <b>NP</b>    | 0,23                 | 0,23                 | orná půda   | Plocha k založení prvku ÚSES – LBK 19, ve veřejném zájmu.  |
| <b>K11</b>     | <b>NP</b>    | 0,35                 | 0,35                 | orná půda   | Plocha k založení prvku ÚSES – LBK 19, ve veřejném zájmu.  |
| <b>K12</b>     | <b>NP</b>    | 0,17                 | 0,09                 | orná půda<br>ostatní plocha   | Plocha k založení prvku ÚSES – LBK 19, ve veřejném zájmu.  |
| <b>K13</b>     | <b>ZZ</b>    | 2,24                 | 2,24                 | orná půda   | Plocha k založení nových sadů k využití ZPF pro sadovnictví, které zvýší ve veřejném zájmu ekologickou stabilitu území. Pozemky bude možné v případě ukončení sadů bez velkých nákladů vrátit do původní funkce. Veškeré pozemky zůstanou v ZPF. |
| <b>K14</b>     | <b>ZZ</b>    | 1,90                 | 1,90                 | orná půda   | Plocha k založení nových sadů k využití ZPF pro sadovnictví, které zvýší ve veřejném zájmu ekologickou stabilitu území. Pozemky bude možné v případě ukončení sadů bez velkých nákladů vrátit do původní funkce. Veškeré pozemky zůstanou v ZPF. |
| <b>K15</b>     | <b>WT</b>    | 0,14                 | 0,14                 | trvalý travní porost<br>zahrada   | Plocha k založení suchého poldru či retenční nádrže k zadržení vody v krajině, jako ochrana proti nátoky cizích vod do zastavěného území sídla, ve veřejném zájmu, na pozemku obce.  |
| <b>K16</b>     | <b>NP</b>    | 4,79                 | 1,15                 | orná půda<br>ostatní plocha   | Plocha k založení prvků ÚSES LBC 1 a LBK 1, k zajištění ekologické stability území, ve veřejném zájmu.   |
| <b>K17</b>     | <b>NP</b>    | 0,79                 | 0,76                 | orná půda<br>ostatní plocha   | Plocha k založení prvku ÚSES – LBK 18, ve veřejném zájmu, ve vazbě na projektovaný ÚP Odolena Voda.  |
| <b>K18</b>     | <b>ZO</b>    | 0,50                 | 0,50                 | orná půda   | Plocha ochranné zeleně navržena podél okraje zastavěného území obce ve veřejném zájmu.   |
| <b>K19</b>     | <b>PZ</b>    | 0,58                 | 0,58                 | orná půda   | Plocha vymezena ve veřejném zájmu, pro potřeby vedení cyklostezky.   |
| <b>CNZ-R01</b> |              | 82,96                | -                    | orná půda<br>trvalý travní porost<br>ovocný sad<br>zahrada<br>lesní pozemek<br>ostatní plocha | Koridor pro zdvojení ropovodu Družba bude veden v podzemí bez nutnosti trvalých záborů ZPF. Pro jeho umístění dojde k dočasnému záboru ZPF, po dokončení bude plocha navrácena zpět do původní funkce a charakteru.                              |

| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku  | zdůvodnění záboru   |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|---|---|
| CNU 1      |              | 18,27                | -                    | ostatní plocha                                      | Plocha není vyhodnocena, jelikož se jedná o ostatní plochu, která nepatří mezi zemědělský půdní fond.   |
| CNU 2      |              | 1,39                 | 0,73                 | orná půda<br>trvalý travní porost<br>ostatní plocha | Zábor zejména na pozemcích I. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, podporu historického členění krajiny ve stopě cesty, která je zároveň historickou stopou v území viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků a vytvoření ochrany před vodní erozí. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.<br> |
| CNU 3      |              | 1,23                 | 1,21                 | orná půda<br>ostatní plocha                         | Zábor zejména na pozemcích I. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, obnovu historické cesty a členění krajiny viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků, vytvoření ochrany před vodní erozí a zlepšení prostupnosti území. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.  |

| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku                | zdůvodnění záboru   |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|---|
|            |              |                      |                      |                             |   |
| CNU 4      |              | 1,31                 | 1,30                 | orná půda                   | <p>Zábor na pozemcích I., II. A IV. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, obnovu historické cesty a členění krajiny viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků, vytvoření ochrany před vodní erozí a zlepšení prostupnosti území. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.</p>  |
| CNU 5      |              | 0,51                 | 0,29                 | orná půda<br>ostatní plocha | <p>Zábor zejména na pozemcích V. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, obnovu historické cesty a členění krajiny viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků, vytvoření ochrany před vodní erozí a zlepšení prostupnosti území. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.</p>   |

| kód plochy   | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku                           | zdůvodnění záboru   |
|--------------|--------------|----------------------|----------------------|--|---|
|              |              |                      |                      |  |   |
| <b>CNU 6</b> |              | 1,07                 | 0,89                 | orná půda<br>ostatní plocha            | Zábor zejména na pozemcích IV. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, obnovu historické cesty a členění krajiny viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků, vytvoření ochrany před vodní erozí a zlepšení prostupnosti území. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.<br> |
| <b>CNU 7</b> |              | 0,92                 | 0,76                 | orná půda<br>ostatní plocha            | Zábor zejména na pozemcích IV. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, který přispěje ke zlepšení retenčních schopností krajiny a zlepšení prostupnosti území.   |
| <b>CNU 8</b> |              | 0,10                 | 0,09                 | orná půda<br>ostatní plocha            | Koridor je vymezen ve veřejném zájmu pro doplnění účelové komunikace dle skutečného stavu a obslužení přilehlých pozemků. Zábor koridoru je vymezen zejména na pozemcích I. a V. třídy ochrany.   |
| <b>CNU 9</b> |              | 0,27                 | 0,27                 | orná půda<br>ostatní plocha<br>zahrada | Koridor je vymezen ve veřejném zájmu pro doplnění účelové komunikace dle skutečného   |

| kód plochy    | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku                | zdůvodnění záboru   |
|---------------|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|---|
|               |              |                      |                      | ovocný sad                  | stavu a obslužení přilehlých pozemků a pozemku ploch pro bydlení a rekreaci. Zábor koridoru je vymezen zejména na pozemcích I. II. a V. třídy ochrany.  |
| <b>CNU 10</b> |              | 0,30                 | 0,30                 | trvalý travní porost        | Koridor je vymezen ve veřejném zájmu pro doplnění účelové komunikace především pro potřebu pěších a obslužení přilehlých pozemků a údržbu vodního toku. Zábor koridoru je vymezen zejména na pozemcích II. třídy ochrany ZPF.   |
| <b>CNU 11</b> |              | 0,96                 | 0,94                 | orná půda<br>ostatní plocha | Zábor převážně na pozemcích I. a II. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, obnovu historické cesty a členění krajiny viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků, vytvoření ochrany před vodní erozí a zlepšení prostupnosti území. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.<br> |
| <b>CNU 12</b> |              | 1,06                 | 0,65                 | orná půda<br>ostatní plocha | Zábor převážně na pozemcích I. třídy ochrany ZPF navržen pro umístění zeleného pásu jako interakčního prvku ÚSES, obnovu historické cesty a členění krajiny viz obrázek. Dalším důvodem vymezení plochy je zlepšení retenčních schopností krajiny, rozdělení velkých půdních bloků, vytvoření ochrany před vodní erozí a zlepšení prostupnosti území. Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu na žádost obce o obnovu historických cest a členění krajiny.   |

| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | druh pozemku | zdůvodnění záboru  |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|--|
|            |              |                      |                      |              |  |

Tab. 23 Zdůvodnění předpokládaných záborů

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

Na území obce se nenachází areály zemědělské výroby.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Řešené území je díky velmi cenné půdě zemědělsky využíváno převážně v severní a jižní části území. Z celkové rozlohy řešeného území představuje dle ČSÚ zemědělská půda cca 62,62 % (z toho podíl orné půdy činí cca 82,06 %).

V severní i v jižní části zemědělsky využívaných ploch se nachází velké půdní celky ohrožené vodní erozí, které se svažují k zastavěnému území obce a ohrožují jej nátoky z těchto polí. Z toho důvodu ÚP navrhuje obnovu historických cest, které přispějí k navrácení fragmentace krajiny a zároveň ke zlepšení prostupnosti krajiny od zastavěného území.

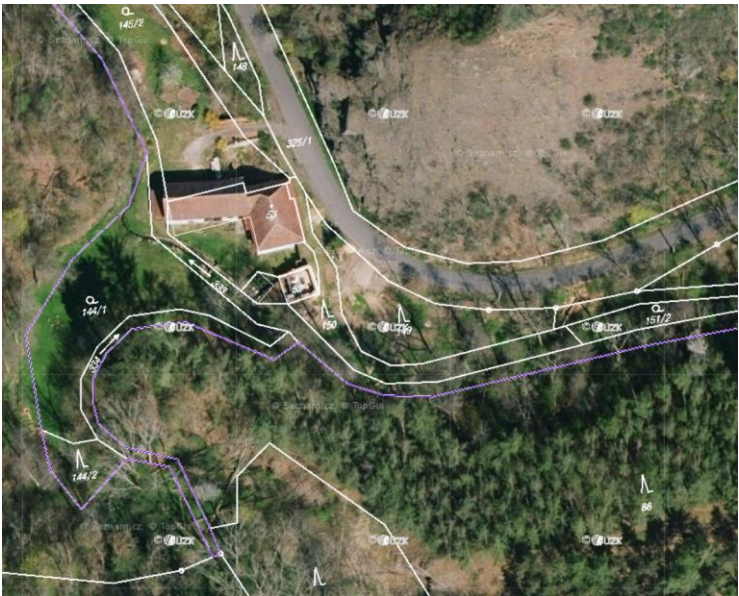
**p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa**

Správní území obce se vyznačuje velmi nízkou lesnatostí. Pozemky určené k plnění funkcí lesa zauímají pouze 12 ha tedy přibližně 2,41 % rozlohy řešeného území. Podíl lesů je na správním území obce Vodochody ve srovnání s republikovým průměrem velmi podprůměrný (průměr ČR téměř 34 %). Dle zákona o lesích č. 289/1995 Sb. jsou na území obce evidovány lesy hospodářské.

Návrhem ÚP dochází k trvalému záboru PUPFL zastavitelnou plochou Z12 a plochou změn v krajině K1. Do lesních pozemků zasahuje návrh koridoru CNZ-R01 určený pro zkapacitnění ropovodu Družba. Jelikož se jedná o podzemní vedení této infrastruktury, nepředpokládá se narušení lesních pozemků. Osa ropovodu neprochází lesními pozemky, dotýká se jich pouze jeho ochranné pásmo.

Návrh ÚP respektuje pásmo 50 m od okraje lesa, které může být v případě dohody s dotčeným orgánem sníženo za podmínky, že budou hlavní stavby umístěné na dotčených pozemcích větší než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu v mýtním věku. Návrh zachovává přístupové cesty.



| kód plochy | index plochy | souhrn výměry plochy | souhrn výměry záboru | zdůvodnění záboru   |
|------------|--------------|----------------------|----------------------|---|
| K1         | WT           | 0,07                 | 0,07                 | <p>Plocha vymezená pro založení vodní plochy na místě bývalého rybníku na bývalém náhonu u Máslovického potoka k bývalému mlýnu. Pozemek v dnešní době nemá charakter plně zalesněné plochy, nachází se u komunikace III. třídy, kterou z druhé strany ohraničuje příkrá část skalního ostrohu. V přímé návaznosti se nachází stávající budova (s historickým kontextem).</p>  |
| CNZ-R01    |              | 82,96                | -                    | <p>Koridor pro zdvojení ropovodu Družba bude veden v podzemí bez předpokládaného vlivu na lesní pozemky. Koridor je vymezen na základě PÚR ČR a ZÚR SK, kde je vymezen jako VPS R01. Osa ropovodu, který bude zkapacitněn, vede mimo lesní pozemky a nepředpokládá se tak jejich nutný zábor. VPS se nevztahuje na již stávající objekty.</p>   |

Tab. 24 Zdůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

### **p.3) investice do půdy**

V řešeném území se nenacházejí plochy investic do půdy (areály odvodnění).

### **q) rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno po druhém opakovaném veřejném projednání.

**Poučení:**

Proti Územnímu plánu Vodochody vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle §173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

.....  
Ing. Petr Lomnický  
místostarosta obce

.....  
Josef Veselý  
starosta obce