

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VODSLIVY

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracovaný pro pořízení změny územního plánu, podle § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za účelem převedení územně plánovací dokumentace do jednotného standardu, v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Pořizuje: MěÚ Benešov, Odbor výstavby a územního plánování,
Úřad územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov

Obec: Obec Vodslivy, Vodslivy 6, 257 24 Chocerady

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Vodslivy

Vypracováno: v květnu 2026

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 stavebního zákona, pořizuje Změnu č. 1 územního plánu Vodslivy. Zastupitelstvo obce Vodslivy rozhodlo o pořízení Změny č. 1 územního plánu a schválilo zadání.

a.	vymezení řešeného území,	4
b.	popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,.....	4
c.	popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace,	6
d.	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území,.....	7
e.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a obsahu odůvodnění,	7

seznam použitých zkratk

Všeobecný seznam zkratk a seznam použitých zkratk, které odkazují na vybrané zdroje požadavků zadání územního plánu a jsou v textu uvedené v hranaté závorce.

ÚAP	Územně analytické podklady ORP Benešov 2024
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění
PÚR	Politika územního rozvoje v úplném znění
PAaSK	Politika architektury a stavební kultury
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP	Územní plán
ÚR	územní rozvoj
GCTSK	Generel cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje
KOPK	Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje
AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
P+R	Doplňující průzkumy a rozbory pro ÚP Chrástany
PRVaK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
ČSÚ	Český statistický úřad
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
DO	dotčené orgány
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
MěÚ	městský úřad
OP	ochranné pásmo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
TI	technická infrastruktura
CHLÚ	chráněné ložiskové území

a.) vymezení řešeného území

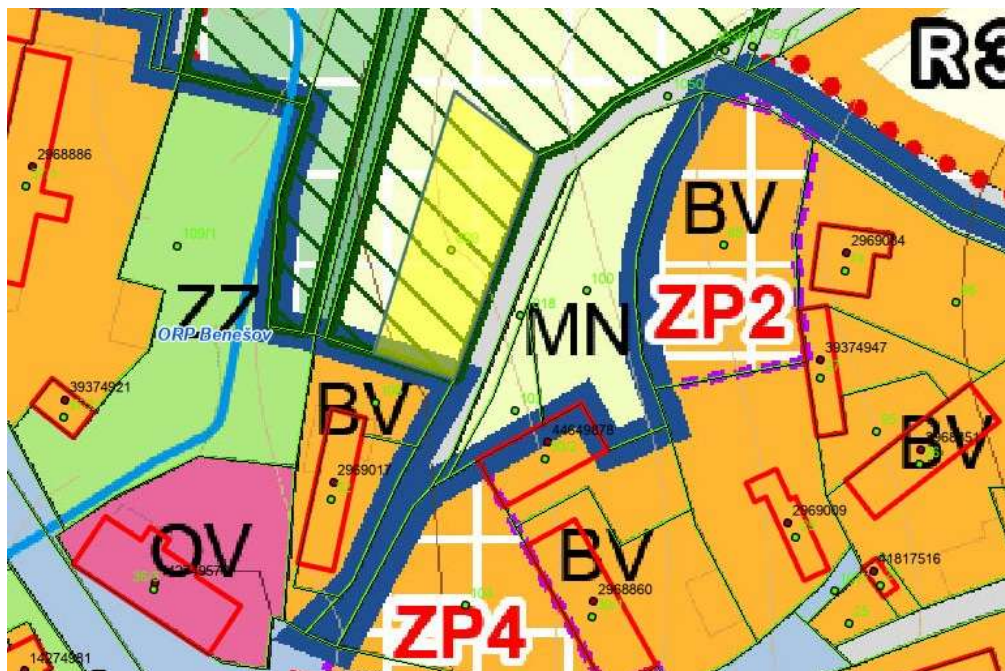
- Obec Vodslivy se nachází na území obce s rozšířenou působností Benešov, asi 15 km severovýchodně od města Benešov, s aktuálním počtem bydlících obyvatel 104 (ČSÚ 2025). Obec sestává z jednoho katastrálního území, kód KÚ 716308 Vodslivy. Stávající zastavěné území je vymezeno v územním plánu, podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ke dni 7. 5. 2022. Zastavěné území je tvořené centrálním sídlem na nepravidelném půdorysu s paprskovitě se rozbíhajícími cestami všemi směry. Zástavba má hromadný – shlukový charakter. Na návsi se dnes nachází prvky drobné architektury. V obci se nevyskytují nemovité památkově chráněné objekty ani památné, nebo významné stromy. Na vrcholu Bílč se nachází pozůstatky původní obce Vodslivy. Celkově se jedná o území s archeologickými nálezy. Jelikož má obec dobrou dostupnost do hlavního města Prahy, ale současně z pohledu dopravní zátěže klidnější polohu, zároveň s přihlédnutím na krajinářské hodnoty širšího území, na přírodní podmínky a poměrně kvalitní životní prostředí se v obci předpokládá zvyšující se zájem o stavební parcely.



Obr. - Vymezení řešeného území obce Vodslivy

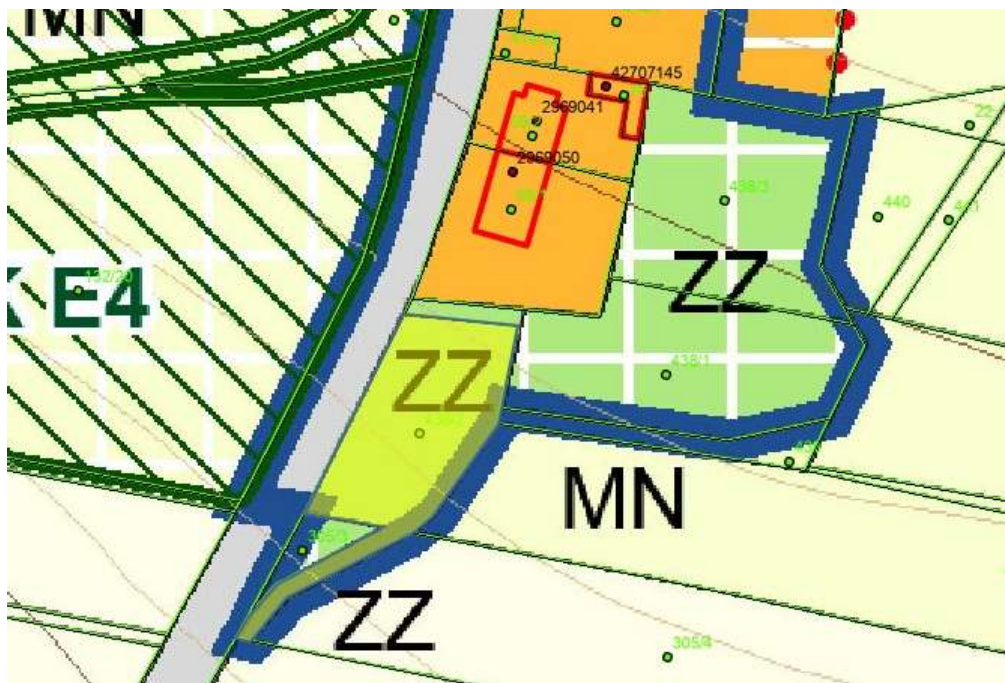
b.) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. **Z1** – Předmětným návrhem bude prověřena změna funkčního využití pozemku parc. č. 899 v k.ú. Vodslivy, o výměře 877 m². Pozemek, jenž je umístěn u místní obslužné komunikace a jižní hranicí pozemku navazuje na hranici zastavěného území, je situován v nezastavěném území obce se stávajícím funkčním využitím AL – louky a pastviny. Za účelem výstavby rodinného domu je požadovaná změna funkčního využití na BV – bydlení venkovské. Viz obr.1, Z1 lokalizace na podkladu hlavního výkresu územního plánu.



Obr. 1

2. **ZZ** – Změna č. 1 prověří možnost změny funkčního využití pozemku parc. č. 436/2 v k.ú. Vodslivý, o výměře 858 m². Pozemek, je situován u místní obslužné komunikace v zastavěném území obce. Stávajícím funkčním využitím pozemku je ZZ – zeleň – zahrady a sady. Je požadována změna funkčního využití na BV – bydlení venkovské, a to za účelem výstavby rodinného domu. Viz obr. 2, lokalizace na podkladu hlavního výkresu územního plánu.



Obr.2

3. **Z3** – Návrhem bude prověřena změna funkčního využití souboru pozemků parc. č. 414/10, 52/9 a 52/5 v k.ú. Vodslivy, o celkové výměře 3142 m². Soubor řešených pozemků, je situován v nezastavěném území obce se stávajícím funkčním využitím AL – louky a pastviny. Severní hranicí navazuje na zastavěné území obce, na východní straně na rozvojovou zastavitelnou plochu Z4. Změna funkčního využití na BV – bydlení venkovské je požadovaná z důvodu možné výstavby rodinných domů. Viz obr. 4. lokalizace na podkladu hlavního výkresu územního plánu. Návrh prověří možnosti napojení této plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.



Obr. 3

- Změna zohlední aktuální požadavky plynoucí z nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje SK, Územního rozvojového plánu a Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění.
- Bude provedena komplexní aktualizace zastavěného území postupem v souladu s §116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Na základě ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona bude prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

c.) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- Předmětem Změny č. 1 územního plánu Vodslivy je rozvoj území spočívající v dílčích změnách v katastrálním území obce Vodslivy, jenž navrhuje změnu stávajícího funkčního využití pozemků za účelem umožnění výstavby rodinných domů, a to z důvodu zvýšeného zájmu o bydlení.
- Pořízení změny územního plánu, v souladu se zněním zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), současně řeší převedení územně plánovací dokumentace do jednotného standardu, v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

d.) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Návrh územního plánu nepředpokládá narušení životního prostředí a rušivý územní rozvoj. V řešeném území se přímo nenachází prvky ochrany přírody lokality soustavy Natura 2000 a lokality Ptačí oblast. S ohledem na tyto skutečnosti lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality Natura 2000 a ptačí oblasti. Návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Vodslivy bude posouzen příslušným orgánem posuzování vlivů na životní prostředí.

e.) požadavek na uspořádání obsahu návrhu Změny č.1 územního plánu a obsahu odůvodnění, požadavky na uspořádání obsahu úplného znění

včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Návrh změny bude zpracován v souladu s požadavky platných právních předpisů, např.:

- Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Zpracování Změny č. 1 územního plánu Vodslivy bude vycházet ze stávající struktury územního plánu a platných prováděcích předpisů. Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění územně plánovací dokumentace je stanoven v příloze č. 8 stavebního zákona. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části dokumentace a počtu výkresů.
- Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Požadavky na strukturu a uspořádání standardizovaných jevů územního plánu a další požadavky definuje zejména příloha č. 10 a 14 této vyhlášky. Datová i textová část bude zpracována podle metodického pokynu MMR ČR – Standard vybraných částí územního plánu, v aktuálním znění. Územní plán a úplné znění po vydání bude zpracováno digitálně v softwaru GIS, výstupní digitální soubory ve formátech SHP. Tištěné pak ve formátu doc a pdf. Odevzdaný výsledný formát bude obsahovat všechny hlavní i podkladní vrstvy přehledně zpracované a rozdělené do specifikovaných vizuálně odlišných hladin. Data budou uspořádána ve standardu vybraných částí územně plánovací dokumentace a vše bude předáno na digitálních nosičích.
- Podkladem výkresů grafické části, bude státní mapové dílo - katastrální mapa, aktuální stav. Standardním souřadnicovým systémem pro zpracování územního plánu je stanoven souřadnicový systém EPSG:5514 - S-JTSK / Krovak East North, případně EPSG:5221 – S-JTSK (Ferro) / Krovak East North.
- Pro jednotlivé fáze projednávání bude zpracován návrh územního plánu, jehož součástí bude protokol z kontrolního ETL nástroje dokládající datovou správnost a validitu předkládané dokumentace. Po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude dokumentace návrhu územního plánu předložena k dalšímu projednání.
- Návrh územního plánu bude odevzdán v jednotlivých etapách dle následující tabulky vždy v tištěné a digitální podobě.

Stupeň projednání	Tisk	Médium DVD	Formát
Společné jednání dle § 94 stavebního zákona	2 x	2 x	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění
Veřejné projednání dle § 96 stavebního zákona	2 x	2 x	
Upravený návrh (v případě úprav)	2 x	2 x	
Úplné znění	4 x	4 x	

Zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.

*Ing. arch. Marianna Jíšová
Vedoucí oddělení ÚÚP*

*Jiří Chlumský
Určený zastupitel obce Vodslivý*