

# STOCHOV

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

POŘIZOVATEL: Město Stochov

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

Únor 2018

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 Územního plánu Stochov

Řešené území: k.ú. Stochov, k.ú. Honice, k.ú. Čelechovice

Pořizovatel: Město Stochov

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: CZ380519032

*Spolupracovali:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing.arch. Václava Dandová - hlavní projektant, urbanistická koncepce

**OBSAH:****III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU STOCHOV**

1. Postup při pořízení změny územního plánu	4
1.1 Zadání změny č.1 územního plánu města Stochov	4
1.2 Návrh změny č.1 územního plánu města Stochov	5
1.3 Návrh změny č.1 územního plánu Stochov	6
2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
2.1 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
2.2 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	9
3. Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	10
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	10
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	10
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5	11
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	11
9. Komplexní zdůvodnění přijatého včetně vybrané varianty.	
9.1 Limity využití území	11
9.2 Doprava	12
9.3 Občanské vybavení	12
9.4 Technické vybavení	13
9.5 Odpadové hospodářství	13
9.6 Územní systém ekologické stability	18
9.7 Ochrana obyvatelstva	18
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	19
10.1 Východiska	
10.2 Odhad potřeby nových bytových jednotek (pro návrhové období 2014 - 2018)	23
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	24
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	24
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.	2
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	25
14.1 Ochrana půdního fondu	
14.2 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa	31
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	31
16. Vyhodnocení připomínek	32
17. Srovnávací text s vyznačením změn	32
18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	32
18	32
<b>IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>.33</b>

### **III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU STOCHOV**

#### **1. Postup při pořízení změny územního plánu**

##### ***1. Postup pořízení územního plánu***

Zastupitelstvo města Stochov rozhodlo svým Usnesením č. 22/2013 ze dne 17. 6. 2013 o pořízení změny č. 1 územního plánu Stochov dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatelem změny č. 1 územního plánu Stochov je Ing. arch. Václava Dandová, AUA – Agrouurbanistický ateliér, Šumberova 8, 160 00 Praha 6.

##### ***1. 1. Zadání změny č. 1 územního plánu Stochov***

Podkladem pro zpracování návrhu Zadání změny č. 1 územního plánu Stochov bylo usnesení městského zastupitelstva Stochov ze dne 17. 6. 2013 o pořízení změny č. 1 územního plánu Stochov.

Podklady pro zpracování návrhu Zadání územního plánu změny č. 1 Stochov:

Usnesení zastupitelstva – rozhodnutí o pořízení změny č. 1 územního plánu Stochov,

Politika územního rozvoje ČR,

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje,

Územně analytické podklady obcí správního obvodu ORP Kladno. ÚAP Kladno byly zpracovány v roce 2007 a 2008. Úplná aktualizace proběhla v prosinci 2016.

Na základě předaných podkladů vypracoval pořizovatel Městský úřad Stochov – Odbor investic ve spolupráci s určeným zastupitelem starostkou města Stochov Mgr. Miloslavou Becherovou návrh zadání změny č. 1 územního plánu Stochov v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a ustanovením § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky. V návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Stochov pořizovatel stanovil hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov.

Veřejnou vyhláškou bylo oznámeno vystavení návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Stochov k veřejnému nahlédnutí. Dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje, sousední obce, město Stochov, orgány a organizace působící v území byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Stochov. Veřejná vyhláška byla výše uvedeným orgánům odeslána 20. ledna 2015 a ode dne doručení

běžela lhůta 30 dnů, kdy bylo možné podat stanoviska, připomínky a požadavky. Veřejná vyhláška s návrhem zadání změny č. 1 územního plánu Stochov byla vystavena na úřední desce Městského úřadu Stochov a na internetových stránkách [www.stochov.cz](http://www.stochov.cz). Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Stochov, a to do 30 dnů od jeho obdržení. Sousední obce byly vyzvány k podání svých podnětů ve stejné lhůtě. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

Uplatněné požadavky a podněty byly vyhodnoceny a zapracovány do výsledné verze zadání změny č. 1 územního plánu Stochov podle ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona. Zadání změny č. 1 územního plánu Stochov bylo schváleno Zastupitelstvem města Stochov usnesením č. 7/2015 dne 13. 4. 2015.

## **1. 2. Návrh změny č. 1 územního plánu Stochov**

Dne 17. 6. 2016 se stal pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Stochov pan Stanislav Pítr, který má osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti na úseku územního plánování ze dne 15. 2. 2002. Číslo osvědčení je 510806521.

Na základě předaného návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov zpracovaného Ing. Arch. Václavou Dandovou v prosinci 2015 oznámil pořizovatel dle § 50 odst. 2 stavebního zákona, místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, městu Stochov a sousedním obcím. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Tato lhůta byla stanovena do 7. 10. 2016. Zároveň pořizovatel dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje, město Stochov a sousední obce upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Pořizovatel vyzval dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje, město Stochov a sousední obce o vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov, a to v termínu od 7. 9. 2016 do 7. 10. 2016. Po tuto dobu byl návrh změny č. 1 územního plánu Stochov vystaven k veřejnému nahlédnutí, na Městském úřadě Stochov a na internetových stránkách města Stochov [www.stochov.cz](http://www.stochov.cz). Společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov se konalo dne 7. 9. 2016 v 10.00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Stochov. Stanoviska dotčených orgánů byla do návrhu zapracována. Ke společnému jednání byly uplatněny čtyři připomínky občanů. Z těchto připomínek pak bylo vyhodnoceno: jednu zapracovat zcela a jednu částečně do návrhu územního plánu. Dvěma připomínkám vyhověno nebylo.

### **1. 3. Návrh změny č. 1 územního plánu Stochov**

Krajský úřad v zákonné stanovené lhůtě posoudil územně plánovací dokumentaci, neshledal žádné rozpory a udělil souhlas k dalšímu postupu v řízení o územním plánu.

Proto v březnu 2017 pořizovatel zahájil řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu města Stochov a oznámil dle § 52 odst. 1 stavebního zákona, místo a dobu konání veřejného projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, městu Stochov a sousedním obcím. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek ve lhůtě do 7 kalendářních dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 26.4.2017. Zároveň pořizovatel dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje, město Stochov a sousední obce upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Pořizovatel vyznamenal dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje, město Stochov a sousední obce o vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov, a to v termínu od 17.3.2017 do 19.4.2017. Po tuto dobu byl návrh změny č. 1 územního plánu Stochov vystaven k veřejnému nahlédnutí, na Městském úřadě Stochov a na internetových stránkách města Stochov [www.stochov.cz](http://www.stochov.cz). Veřejné projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov se konalo dne 19.4.2017 v 17:00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Stochov.

Stanoviska dotčených orgánů byla do návrhu zapracována. K veřejnému projednání byly uplatněny jedna námitka a jedna připomínka občana. Z těchto dvou, z námítky a z připomínky, pak bylo vyhodnoceno: připomínku zapracovat zcela, námitce vyhověno nebylo. Dne 6.11.2017 občan, kterému bylo, ve věci připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu zcela vyhověno, stáhl svou připomínku zpět a požádal o vyjmutí této připomínky z návrhu změny č. 1 územního plánu. Dne 20.12.2017 rozhodlo zastupitelstvo města usnesením č. 23/2017 o vyjmutí této připomínky ze změny č. 1 územního plánu a po té zastupitelstvo města Stochova dne 20.12.2017 usnesením č. 23/2017 schválilo změnu č.1 Územního plánu města Stochov, zpracovanou 03/2017.

## **2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### ***2.1 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem***

Změna územního plánu byla vypracována a vyhodnocována s ohledem na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Z uvedených podkladů lze konstatovat, že město Stochov

- leží v rozvojové oblasti OB1 (Rozvojová oblast Praha)
- je kategorizován jako nižší centrum ostatní
- leží v krajinném typu – „SO1 - Krajina sídelní, UO1 – Krajina příměstská, NO1 – Krajina relativně vyvážená“,
- se částečně nachází v přírodním parku Džbán,
- neleží v trase rozvojových dopravních koridorů,
- neobsahuje konfliktní místa s negativními důsledky na životní prostředí,
- není ohroženo nepříznivými klimatickými vlivy (záplavová oblast atd.).

Pro území řešené územním plánem a jeho zájmové území vyplývají z dokumentace vydané krajem požadavky na respektování následujících územně technických skutečností:

- Regionální koridor RK1111
- železniční trať č. 120 Praha - Rakovník
- silnice I/6,

Tyto limity území nevytvářejí žádné střety s navrhovanými plochami ve Změně č. 1. ÚP Stochov.

## 2.2 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Změna č.1 územně plánovací dokumentace Stochova je v souladu s republikovými prioritami územního plánování, které plně respektuje. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Územní plán respektuje z hlediska „Politiky územního rozvoje ČR“ (která byla schválena usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009) zejména následující body:

<b>Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje:</b>	<b>Respektování změnou č.1 územního plánu Stochov</b>
<b>Bod č.14</b> - <i>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.</i>	Změna územního plánu respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (včetně ochrany nemovitých kulturních památek). Plochy změn využití území byly vymezeny s ohledem na návaznost na zastavěné území sídla a s respektováním jeho stávající urbanistické struktury.
<b>Bod č.16</b> - <i>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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.</i>	Změna územního plánu řeší komplexně celé řešené území se zohledněním principů udržitelného rozvoje území. Respektuje stávající hodnoty a podporuje hospodářský rozvoj sídla. Snaží se o arondaci urbanistického půdorysu sídel. Upravuje například podmínky prostorového uspořádání u průmyslové plochy úzce navazující na bydlení.
<b>Bod č.19</b> - <i>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.</i>	Změna územního plánu prověřila částečně nevyužívaný zemědělský areál v sídle Čelechovice a upravila podmínky jejich využití s cílem hospodárně využít zastavěné území obce.
<b>Bod č.20</b> - <i>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</i>	Změna územního plánu respektuje stávající přírodní prvky v krajině, zejména plochy ÚSES a PP Džbán. Ve volné krajině nejsou vymežovány žádné zastavitelné plochy, které jsou navrhovány pouze v návaznosti na zastavěné území, popř. v intravilánu sídla. Změna č.1 ÚP Stochov se naopak snaží o scelení urbanistického půdorysu a propojení sídel s odtrženými lokalitami.



<p>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.</p>	
<p><b>Bod č.27</b> - Vytvářet podmínky pro koordinované umístování 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.</p>	<p>Změna č.1 Územního plánu Stochov nemění koncepci dopravy a technické infrastruktury a zcela respektuje stávající navrženou územním plánem.</p>
<p><b>Bod č.30</b> - 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.</p>	<p>Změna č.1 nenavrhuje změny v koncepci technické infrastruktury, kde již územním plánem je např. navrženo zkapacitnění stávající ČOV na Slovance.</p>

Rozvojové oblasti a osy:

- Řešené území leží v rozvojové oblasti OB1.

Specifické oblasti:

- Řešené území leží mimo specifické oblasti.

### **3. Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č.1 územního plánu Stochov je řešena v souladu s cíly a úkoly územního plánování, uvedenými v §18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Cílem této změny územního plánu je vytvoření nové aktuální územně plánovací dokumentace, díky níž vzniknou předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území s dosažením obecně prospěšného souladu za vzájemné koordinace veřejných i soukromých zájmů.

Z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot v území jsou v dokumentaci stanoveny podrobné podmínky s rozdílným způsobem využití území pro rozhodování v území, které jsou dále členěny na přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Obdobně jsou v dokumentaci stanoveny podmínky i pro ochranu nezastavěného území.

V zásadě lze konstatovat, že Změna č.1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

### **4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů jsou při procesu pořizování Změny č.1 ÚP Stochov plně respektovány a splněny. Územně plánovací dokumentace je pořizována a bude projednána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

Návrh Změny č.1 ÚP Stochov je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

### **5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č.1 územního plánu Stochov je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, podle zvláštních předpisů. Nebyl vydán požadavek na zpracování SEA, nebo jiných posudků. Během procesu pořizování změny územního plánu nedošlo k rozporům.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu změny územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Změna č.1 ÚP Stochov nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

## **7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5**

Krajský úřad neuplatnil stanovisko dle §50 odst. 5. nebyl vydán požadavek na zpracování vlivu na životní prostředí.

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

Stanovisko podle §50 odst. 5 není uplatněno, protože se nezpracovává vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

S ohledem na bezproblémovou lokalizaci nových ploch a bezproblémové řešení technické a dopravní infrastruktury není nutné řešit návrh změny územního plánu ve variantách.

Řešení územního plánu vyplývá z odborných analýz následujících skutečností:

### ***9.1 Limity využití území***

1. ochranné pásmo železnice č.120 (60 m),
2. ochranné pásmo silnice I/6 (50 m),
3. ochranné pásmo silnic II/236, II/606, III/23626 a III/23627 (15 m),
4. ochranné pásmo elektrorozvodů VVN 400 kV (25 m),
5. ochranné pásmo elektrorozvodů VVN 110 kV (15 m),
6. ochranné pásmo elektrorozvodů VN 22 kV (10 m),
7. ochranné pásmo kabelového vedení elektrické energie VN 22 kV (1 m),
8. ochranné pásmo trafostanic (7 m),
9. ochranné pásmo telekomunikačních kabelů (1,5 m),
10. bezpečnostní pásmo VTL plynovodu (20 m),
11. bezpečnostní pásmo regulační stanice (10 m),

12. ochranné pásmo STL plynovodů (1 m),
13. ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),
14. ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),
15. ochranné pásmo čistírny odpadních vod (50 m),
16. záplavové území potoka Loděnice,
17. manipulační plocha podél Loděnice (8 m), resp. drobných vodních toků (6 m),
18. etické pásmo hřbitova (100 m),
19. přírodní park Džbán,
20. vzdálenost 50 m od okraje lesa,
21. ochranné pásmo památného stromu (10 m),
22. chráněné ložiskové území ložiska lignitu,
23. dobývací prostor,
24. poddolované území,
25. sesuvné území,
26. nemovitě kulturní památky – kostel sv. Václava ve Stochově, kaple sv. Jana Nepomuckého, venkovská usedlost čp. 1 a venkovská usedlost čp. 32 v Honicích a krucifix při čp. 36 v Čelechovicích.

Na základě územního plánu vyplývají pro uchování udržitelného rozvoje území tyto limity využití území:

1. ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VVN 110 kV,
2. ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN 22 kV,
3. ochranné pásmo trafostanic,
4. ochranné pásmo vodovodního potrubí v nových obytných lokalitách,
5. ochranné pásmo kanalizačního potrubí,
6. ochranné pásmo čistíren odpadních vod,
7. ochranné pásmo STL plynovodního potrubí v nových obytných lokalitách,
8. prvky místního Územního systému ekologické stability (lokální biocentra LBC 21, LBC 679, LBC 682 a LBC 684 a lokální biokoridory LBK 26, LBK 655 a LBK 680.

## **9.2 Doprava**

### Místní komunikace

Změna územního plánu navrhuje novou místní komunikaci DS1, která bude zajišťovat přístup na zmenšenou lokalitu BV1 a novou místní komunikaci DS2 zpřístupňující plochu BV3. Změna č.1 územního plánu Stochov navrhuje dořešit dopravní infrastrukturu v rámci územní studie na ploše BI3 a BI4, ostatní lokality budou dopravní infrastrukturu řešit v následné dokumentaci.

### **9.3 Občanské vybavení**

Změna nenavrhuje žádnou novou plochu občanské vybavenosti s ohledem na dostatečně vymezené plochy územním plánem.

### **9.4 Technické vybavení**

#### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Změna č.1 nenavrhuje žádné nové vodní plochy.

#### **Zásobování pitnou vodou**

Změna č.1 nemění koncepci územního plánu týkající se zásobování vodou. Stále platí, že návrh zásobování pitnou vodou je plně v souladu s „Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje“.

Budoucí rozvojové lokality ve Stochově, Honicích a Čelechovicích budou napojeny na stávající vodovod města prostřednictvím nových vodovodních řadů. Nové vodovodní řady budou vedeny ve stávajících a navržených komunikacích vždy k řešené lokalitě, v zájmovém území bude jejich vedení řešeno v rámci dalších stupňů projektové dokumentace. Při umístování musí být dodržena zejména ČSN 73 6005 – „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

#### ***Stochov***

Městská část Stochov je zásobována ze skupinového vodovodu se zdrojem Klíčava a z hlavního rozdělovacího vodojemu Vápenec. Pro akumulaci vody pro tuto městskou část slouží akumulární nádrž v ČS Stochov – 2 x 270 m<sup>3</sup>, zemní vodojem Stochov 2 x 650 m<sup>3</sup> a věžový vodojem Stochov – 500 m<sup>3</sup>. Změna územního plánu řeší doplnění a rozšíření sítě pro nové rozvojové plochy. Nový vodovodní řad bude veden k rozvojové ploše označené BI6.

Pro navrhovaný rozvoj obce dle územního plánu je zásobní objem soustavy vodojemů dostatečný a nebude proto nutno akumulární objemy zvětšovat.

#### ***Honice***

Městská část Honice je zásobována ze skupinového vodovodu se zdrojem Klíčava a z hlavního rozdělovacího vodojemu Vápenec. Pro akumulaci vody pro tuto městskou část slouží akumulární nádrž v ČS Stochov – 2 x 270 m<sup>3</sup>, zemní vodojem Stochov 2 x 650 m<sup>3</sup> a věžový vodojem Stochov – 500 m<sup>3</sup>. V obci je stávající systém vodovodních řadů.

Změna územního plánu řeší doplnění a rozšíření sítě pro nové rozvojové plochy. Nový vodovodní řad bude veden k rozvojové ploše označené BI3 a BI4.

Pro navrhovaný rozvoj obce dle územního plánu je zásobní objem soustavy vodojemů dostatečný a nebude proto nutno akumulární objemy zvětšovat.

### **Čelechovice**

Městská část Čelechovice je zásobována ze skupinového vodovodu se zdrojem Klíčava a z hlavního rozdělovacího vodojemu Vápenec. Pro akumulaci vody pro tuto městskou část slouží akumulární nádrž v ČS Stochov – 2 x 270 m<sup>3</sup>, zemní vodojem Stochov 2 x 650 m<sup>3</sup> a věžový vodojem Stochov – 500 m<sup>3</sup>. V obci je proveden stávající systém vodovodních řadů.

Změna územního plánu řeší doplnění a rozšíření sítě pro nové rozvojové plochy. Nový vodovodní řad bude veden k rozvojové ploše označené BV3.

Pro navrhovaný rozvoj obce dle územního plánu je zásobní objem soustavy vodojemů dostatečný a nebude proto nutno akumulární objemy zvětšovat.

### **Výpočet potřeby vody - navrhovaný stav:**

Současný počet obyvatel obce činí cca 5398. Pro výpočet současné potřeby vody se předpokládá:

a) 100 % bytů s průměrnou potřebou 120 l/os./den

b) Občanská a technická vybavenost u obcí do 1 000 obyvatel - průměrná potřeba 20 l/os./den.

S ohledem na převažující zástavbu rodinnými domy se uvažuje s budoucí potřebou vody na 1 obyvatele (v bytech s obvyklým technickým standardem) 120 l/os./den; v bytech s nadprůměrným standardem cca 150 l/os./den.

### **Čelechovice, Stochov a Honice :**

#### *A.1. Obyvatelstvo (stav)*

5398 obyvatel x 150 l (Stochov)	809,70 m <sup>3</sup> /d
-----	
celkem	809,70 m <sup>3</sup> /d

#### *A.2. Obyvatelstvo (návrh)*

1113 obyvatel x 150 l	166,95 m <sup>3</sup> /d
-----	
celkem	166,95 m <sup>3</sup> /d

Obyvatelstvo celkem (6 511 obyvatel) **.976,65 m<sup>3</sup>/d**

### B.1. Občanská a technická vybavenost

6511 obyvatel x 70 l celkem **455,77 m<sup>3</sup>/d**

### C. Průmysl - sociální a hygienická zařízení pro

440 zaměstnanců x 80 l	35,20 m <sup>3</sup> /d
320 zaměstnanců x 50 l	16,00 m <sup>3</sup> /d
návrh (9,14 ha) x 3.000 l/ha/d	27,42 m <sup>3</sup> /d
-----	
celkem	<b>78,60 m<sup>3</sup>/d</b>

### D. Zemědělství - plemenářská stanice

zaměstnanci	0,60 m <sup>3</sup> /d
50 býků x 50 l	2,50 m <sup>3</sup> /d
-----	
celkem	<b>3,10 m<sup>3</sup>/d</b>

součet **1 514,12 m<sup>3</sup>/d**

Průměrná denní potřeba vody  $Q_p = 1\,515,12 \text{ m}^3/\text{d} = 63,08 \text{ m}^3/\text{h} = 17,5 \text{ l/s}$   
Maximální denní potřeba vody  $Q_m = 1,35 \times Q_p = 2\,044,06 \text{ m}^3/\text{d} = 85,16 \text{ m}^3/\text{h} = 23,7 \text{ l/s}$   
Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h = 1,9 \times Q_m = 161,82 \text{ m}^3/\text{h} = 44,95 \text{ l/s}$ .

Pro posouzení objemu vodojemů se vychází dle ČSN 73 6650 z 60 % maximální denní potřeby jako dolní hranice.

Z výše uvedeného výpočtu je hodnota maximální denní potřeby pro celé spotřebišť (Stochov + Honice + Čelechovice = 2 323,7 m<sup>3</sup>/den a Kačice + Smečno = 800 m<sup>3</sup>/den) celkem 3 123,7 m<sup>3</sup>/den.

Stávající soustava vodojemů (akumulační nádrž v ČS Stochov – 2 x 270 m<sup>3</sup>, zemní vodojem Stochov 2 x 650 m<sup>3</sup> a věžový vodojem Stochov – 500 m<sup>3</sup>) má celkový akumulací objem 2 340 m<sup>3</sup>, což je cca 77 % výhledové maximální denní potřeby.

Na základě tohoto porovnání je možno konstatovat, že plánovaný rozvoj ploch dle územního plánu nevyvolá potřebu zvětšení akumulací objemů stávajících vodojemů.

## **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Změna č.1 ÚP Stochov nezasahuje do koncepce technické infrastruktury. Návrh odkanalizování je plně v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Územní plán navrhuje napojení nových ploch ve Stochově, Honicích a Čelechovicích na stávající kanalizační systém města, přičemž veškeré splaškové odpadní vody budou odváděny gravitačně do modernizované ČOV Stochov na jižním okraji řešeného území a výtlakem na ČOV Kačice.

V nových lokalitách bude v případě nátoku splaškových vod na čerpací stanice budována oddílná splašková a dešťová kanalizace, v případě gravitačního odtoku budou splaškové a dešťové vody odváděny jednotnou stokovou sítí. V tomto případě budou dešťové vody z jednotlivých objektů likvidovány na vlastních pozemcích, dešťové vody z veřejných komunikací budou odváděny touto jednotnou kanalizací.

Nové stoky, tlakové řady a výtlačky budou vedeny ve stávajících a navržených komunikacích vždy k řešené lokalitě, v zájmovém území bude jejich vedení řešeno v rámci dalších stupňů projektové dokumentace. Při umístování musí být dodržena zejména ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

### ***Stochov***

Veškeré splaškové odpadní vody z městské části Stochov jsou odváděny na ČOV Stochov, jejíž kapacita je po rekonstrukci 5 250 EO. V současné době je vytížena téměř na 80 %. Volná kapacita je zhruba 800 EO. Z tohoto důvodu budou rozvojové plochy ve Stochově zahrnuty do I. etapy výstavby bez nutnosti rozšíření stávající ČOV. Na základě doporučení plánu rozvoje vodovodů a kanalizací bude s ohledem na stáří stávající kanalizace a použité trubní materiály nutno provést postupnou rekonstrukci kanalizační sítě.

Nový kanalizační řad bude veden k rozvojové ploše označené BI6.

### ***Honice***

V městské části Honice není v současné době splašková kanalizace vybudována. Na celou oblast je vypracována projektová dokumentace ve stupni pro stavební povolení. Navrhovaná splašková kanalizace je rozdělena do dvou částí podle napojení na čerpací stanici č.1 a čerpací stanici č.2, které pomocí výtlačky čerpají splaškové vody do stávající kanalizace ve Stochově. Odtok splaškových vod bude také na ČOV Stochov.

Změna územního plánu řeší doplnění a rozšíření sítě pro nové rozvojové plochy. Nový kanalizační řad bude veden k rozvojové ploše označené BI3 a BI4.



S ohledem na kapacitu stávající ČOV ve Stochově budou veškeré rozvojové plochy zahrnuty do II. etapy výstavby podmíněné rozšířením stávající ČOV. Stávající čerpací stanice bude nutno pro rozvojové plochy posoudit a případně zvětšit jejich kapacitu.

### **Čelechovice**

V městské části Čelechovice není taktéž v současné době splašková kanalizace vybudována. Na celou oblast je vypracována projektová dokumentace ve stupni pro stavební povolení. Navrhovaná splašková kanalizace bude svedena do tří čerpacích stanic a budou čerpány do systému splaškové kanalizace v obci Kačice s odtokem na ČOV Kačice.

Změna územního plánu řeší doplnění a rozšíření sítě pro nové rozvojové plochy. Nový vodovodní řad bude veden k rozvojové ploše označené BV3.

Z hlediska kapacity stávající ČOV v Kačicích lze veškeré rozvojové plochy zahrnout do I. etapy výstavby, neboť projekt kanalizace a rozšíření stávající ČOV již počítá s rozvojovými plochami dle tohoto územního plánu.

### **Hydrotechnické výpočty - navrhovaný stav:**

Veškeré hydrotechnické výpočty vycházejí z výpočtů potřeby vody.

#### **Stochov a Honice :**

##### *A.1. Obyvatelstvo (stav)*

###### *A.1. Obyvatelstvo (stav)*

5398 obyvatel x 150 l (Stochov)	809,70 m <sup>3</sup> /d
---------------------------------	--------------------------

-----	
celkem	809,70 m <sup>3</sup> /d

##### *A.2. Obyvatelstvo (návrh)*

950 obyvatel x 150 l (Honice)	142,50 m <sup>3</sup> /d
-------------------------------	--------------------------

750 obyvatel x 150 l (Stochov)	112,50 m <sup>3</sup> /d
--------------------------------	--------------------------

-----	
celkem (1 700 obyvatel)	255,00 m <sup>3</sup> /d

Obyvatelstvo celkem (6 772 obyvatel)	<b>1 015,80 m<sup>3</sup>/d</b>
--------------------------------------	---------------------------------

##### *B.1. Občanská a technická vybavenost*

6 772 obyvatel x 70 l celkem	<b>474,04 m<sup>3</sup>/d</b>
------------------------------	-------------------------------

##### *C. Průmysl - sociální a hygienická zařízení pro*

440 zaměstnanců x 80 l	35,20 m <sup>3</sup> /d
------------------------	-------------------------

320 zaměstnanců x 50 l	16,00 m <sup>3</sup> /d
------------------------	-------------------------

návrh (9,14 ha) x 3 000 l/ha/d	27,42 m <sup>3</sup> /d
--------------------------------	-------------------------

celkem	<b>78,60 m<sup>3</sup>/d</b>
<i>D. Zemědělství - plemenářská stanice</i>	
zaměstnanci	0,60 m <sup>3</sup> /d
50 býků x 50 l	2,50 m <sup>3</sup> /d
celkem	<b>3,10 m<sup>3</sup>/d</b>
součet	<b><u>1 514,12 m<sup>3</sup>/d</u></b>

Průměrná denní produkce splaškových vod  $Q_p = 1\,514,12 \text{ m}^3/\text{d} = 63,08 \text{ m}^3/\text{h} = 17,5 \text{ l/s}$   
 Maximální průtok splaškových vod  $Q_m = k_h \times Q_p = 2 \times 17,5 = 35,05 \text{ l/s}$

### **Elektrická energie**

Změna územního plánu navrhuje díky zrušení lokality BK1 i zrušení návrhu přeložení trafostanice v této lokalitě.

### **Plyn**

Územní plán navrhuje napojení nových ploch na STL plynovodní síť města prostřednictvím nových STL plynovodních řadů, které budou muset být vybudovány pro nově navrhované plochy BV3, BI3, BI4.

### **Spoje**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné změny týkající se spojů.

## **9.5 Odpadové hospodářství**

Změna ÚP nenavrhuje žádné změny v současném způsobu likvidace odpadů.

## **9.6 Územní systém ekologické stability**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné změny v Územním systému ekologické stability.

## **9.7 Ochrana obyvatelstva**

### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

Nejsou navrženy žádné změny.

### **Obecná ochrana obyvatelstva**

Nejsou navrženy žádné změny. "

## **10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Současná rozloha zastavěného území města Stochov.....173,18 ha

### **10.1 Východiska:**

Východiska odborného odhadu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení obsažené v návrhu Změny č.1 ÚP:

- a) V obci přibylo za posledních 10 let (2005 - 2015) celkem 90 rodinných domů (Stochov 26, Honice 54 a Čelechovice 10) tj. 9 RD/1rok, tj. cca 30% město Stochov, 70% Honice a Čelechovice.
- b) V obci žilo dle sčítání v roce 2011 celkem 5398 obyvatel, z toho 870 osob (16,11 %) ve věku do 15 let, územní plán předpokládá, že cca 40% z nich bude chtít v obci bydlet i nadále.
- c) V obci žije (dle sčítání v roce 2011) celkem 4355 obyvatel ve věku od 15 let do 65 let stáří (80,7 %) - v rámci této skupiny populace lze předpokládat, že v důsledku rozvodů, odstěhování se od rodičů, event. následkem jiného způsobu dělení stávajícího soužití, se cca 20% obyvatel osamostatní a bude nárokovat nové vlastní bydlení.
- d) Využitelnost stávajícího platného ÚP.

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha	Zastavenost v %	Poznámky
<b>STOCHOV</b>				
BH1	Hromadné městské bydlení v bytových domech	1,84	0	Byla zpracována územní studie a jedná se o dalším postupu výstavby.
BI1	Individuální městské bydlení v rodinných domech	5,74	0	Byla zpracována územní studie a jedná se o dalším postupu výstavby
BI2	Individuální městské bydlení v rodinných domech	1,63	0	Tato lokality má sloužit jako prostor uzavírající rozvoj východním směrem. V současné době se zde nepostavil žádný objekt.
BI10	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,60	0	Tato lokalita má zcelit půdorys obce. V současné době zde nevzniká žádná nová výstavba.
BI20	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,37	20%	V současné době je na ploše budova bez čísla popisného.
RI1	Plocha individuální rekreace	0,94	0	
OV1	Občanská vybavenost	3,60	0	
OV2	Občanská vybavenost	1,96	0	
OH1	Hřbitov	0,33	0	
VS1	Výroba a sklady	1,25	0	
VS2	Výroba a sklady	4,57	0	
TC1	Čistírna odpadních vod	0,44	0	Plánovaná plocha pro zkapacitnění ČOV, výstavba na větších plochách je naplánovaná po její realizaci.
TF1	Fotovoltaická elektrárna	3,80	0	
DG1	Hromadné garáže	0,56	0	
<b>HONICE</b>				
BI5	Individuální městské bydlení v rodinných domech	3,21	0	Vedle plochy BI5 je změnou naplánovaný rozvoj na ploše BI4, který pomůže zlepšit její dopravní napojení a využitelnost plochy
BI6	Individuální městské bydlení v rodinných domech	13,58	0	Rozvojová plocha je změnou značně redukována z východního směru a její velká část je navržena pouze jako rezerva. Změna se snaží tuto plochu pomocí plochy BI3 lépe začlenit do urbanistického půdorysu obce a zlepšit tak možnost její obslužnosti a využitelnosti.
BI11	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,36	0	
BK1	Kompaktní zástavba příměstského charakteru	4,85	0	Tato plocha byla na úkor rozvoje východním a jižním směrem téměř celá vyjmuta.
OS1	Plocha pro sport	0,83	0	
VS4	Výroba a sklady	1,99	50%	Jedná se o částečně přestavbovou plochu, kde polovina pozemku je již zastavěná. Nová výstavba je v současné době v procesu plánování.
DG3	Hromadné garáže	0,33	0	
<b>ČELECHOVICE</b>				
BI7	Individuální městské bydlení v rodinných domech	1,73	0	V současné době se zde nic nepostavilo.
BI8	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,28		Vyjmuto Změnou č.1.
BK2	Kompaktní zástavba příměstského charakteru	0,21	50%	V současné době je na pozemku vystavěn jeden rodinný dům. Je předpoklad, že na zbytek nezastavěného pozemku lze umístit již jen jeden RD.
<b>Změna č.1 ÚP Stochov</b>				

V rámci územního plánu je navrženo 6 ploch přestavby – včetně části plochy VS4, která je zahrnuta v předchozí tabulce.

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha	Zastavěnost	Poznámky
<b>STOCHOV</b>				
BI3	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,56	0	
BI4	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,94	25%	Od dob tvorby územního plánu se v této lokalitě navrhla a zapsala v katastru přístupová komunikace, která tuto lokalitu pomůže obsloužit a byl zde postaven jeden rodinný dům.
DS1	Autobusové nádraží	0,48	25%	Plocha DS1 je již rozparcelovaná na 4 parcely pro rodinné domy a jeden je rozestavěný. Změna Územního plánu tuto plochu navrhuje na bydlení.
DG2	Hromadné garáže	0,34	0	
<b>ČELECHOVICE</b>				
BH2	Hromadné městské bydlení v bytových domech	0,10	0	

**Vysvětlivky k tabulce:**

**Modrá** – plochy na kterých probíhá, nebo proběhla realizace výstavby

**Šedá** – plochy, které byly Změnou č.1 redukovány, nebo odstraněny a jejich nové hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce

e) Nově navrhované plochy ve Změně č.1 ÚP Stochov

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha	Poznámky
<b>STOCHOV</b>			
BI3	Individuální městské bydlení v rodinných domech	2,38	Plocha zahrnující současné nezastavěné zahrady a doplňující proluku mezi stávající zástavbou a návrhovou plochou danou současně platným územním plánem. Díky tomu, že se plocha BI 6 v územním plánu změnou zmešuje, tak dohromady s plochou BI3 nevzniká v této lokalitě vyšší zábor.
BI4	Individuální městské bydlení v rodinných domech	1,79	Plocha zahrnující současné nezastavěné zahrady a doplňující proluku mezi stávající zástavbou a návrhovou plochou danou současně platným územním plánem.
BI5	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,06	Plocha BI5 pouze doplňuje současně zastavěné parcely v této lokalitě.
BI7	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,08	Je řešena změnou pouze pro zahrnutí této plochy do stejné funkce s okolím a možnosti variability územní studie.
BI11	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,4	Plocha doplňující uliční zástavbu, kde jsou již ve východní části postaveny dva domy.
BI12	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,16	Plocha doplňující uliční zástavbu.
BI13	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,4	Lokalita pro rozvoj rodinných domů, dobře dostupná dopravní a technická infrastruktura.

BH2	Hromadné městské bydlení v bytových domech	0,027	Je řešena změnou pouze pro zahrnutí této plochy do stejné funkce s okolím a možnosti variability územní studie.
DSm1	Myčka automobilů	0,13	
<b>HONICE</b>			
BI6	Individuální městské bydlení v rodinných domech	3,25	Značně zredukovaná rozvojová lokalita částečně uvedena jako územní rezerva.
BK1	Kompaktní zástavba příměstského charakteru	0,37	Značně zredukovaná lokalita, kde se realizace výstavby díky podmáčení terénu jeví jako nereálná.
<b>ČELECHOVICE</b>			
BI8	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,28	Plocha byla vyjmuta.
BV1	Individuální zástavba venkovského charakteru	1,718	Lokalita byla zmenšena a byl k ní navržen přístup, ze severu, aby byla zajištěna průjezdnost.
BV3	Individuální zástavba venkovského charakteru	0,65	Plocha je celkem dobře napojitelná na technickou infrastrukturu a zceluje urbanistický půdorys, kde se nachází odtržený dříve zemědělsky využívaný areál, dnes sloužící ke skladování.
BV4	Individuální zástavba venkovského charakteru	0,16	Plocha byla odčleněna od plochy BV1 z důvodů potřeby nezahrnovat tuto plochu do územní studie plochy BV1. Plocha navazuje na komunikaci a současnou zástavbu.
DS1	Místní komunikace	0,04	Přístup na rozvojovou lokalitu BV1.
DS2	Místní komunikace	0,03	Přístup na rozvojovou lokalitu BV3.

f) Změna územního plán vymezuje 1 plochu přestavby.

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha	Poznámka
<b>STOCHOV</b>			
BI6	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,48	Původně označená plocha v územním plánu DS1. V současné změně je navržena na bydlení, ale je již z jedné čtvrtiny zastavěná rodinným domem.

### **Závěr:**

Předpoklady města Stochov pro další požadovanou bytovou výstavbu tvoří, kromě výše uvedeného, zejména následující skutečnosti:

- Město svým charakterem nemá v nejbližším okolí obdobné sídlo, které by naplňovalo kvalitou životního prostředí, kulturně společenského života, rekreačně sportovního využití a nabídkou pracovních příležitostí stejné hodnoty, jako Stochov.
- Podobné služby se nejbližše nacházejí až na Kladně. Díky tomu se město Stochov stává celkem lukrativní lokalitou.

## 10.2 Odhad potřeby nových bytových jednotek (pro návrhové období 2017 - 2021)

Z východisek v kapitole 10.1 vyplývá tento odhad:

- s ohledem na demografický vývoj.....348 obyvatel => 99,5 b.j. tj.cca 3,5 obyvatel/1b.j.
- s ohledem na nechtěné soužití.....345 obyvatel =>98,5 b.j. cca 3,5 obyvatel/1b.j.
- s ohledem na geografickou polohu.....210 obyvatel => 60 b.j. cca 3,5 obyvatel/1b.j.
- s ohledem na pracovní příležitosti.....210 obyvatel =>60 b.j.cca 3,5 obyvatel/1b.j

Město Stochov celkem.....1113 obyvatel => 318 b.j

Vzhledem k charakteru obce je stanovena rozloha na 1 bytovou jednotku v rodinném domě na ploše 650 a 1000 m<sup>2</sup> ve vesnicích + cca 20% z ploch bude věnováno na veřejná prostranství a komunikace, tj. 318 b.j. (cca 30% v městě Stochov, cca 70% v Honicích a Čelechovicích)

Výpočet teoretické potřeby zastavitelných ploch pro bydlení za obec Stochov celkem:

- v rodinných domech (Honice, Čelechovice).....cca 26,7 ha (222,6b.j.)
- v rodinných domech (Stochov).....cca 11,4 ha (95,04 b.j.)
- + 20% rezerva..... 7,62 ha (63,526 b.j.)

Potřeba ploch pro bydlení celkem = 45,72 ha (cca 381,166 b.j.)

Zatím nevyužitá zastavitelná plocha pro bydlení v platném ÚP celkem...15,57 ha (bez ploch zasažených Změnou č.1.)

Zastavitelná plocha pro bydlení daná Změnou č.1 ÚP Stochov.....27,00 ha (včetně ploch, které Změna č.1 zmenšuje, či vyřazuje)

**Rozvoj celkem.....42,58 ha**

Změna č.1 ÚP Stochov upravuje územní plán tak, že rozvojové plochy pro bydlení budou o výměrách cca 43ha, pokrývá to potřebu města. V současně platném územním plánu je navržen rozvoj pro bydlení 38,31ha. Změnou se tedy tato výměra navýší jen nepatrně. Je počítáno s návrhovým obdobím 4 roky tj. do roku 2020 kdy se množství rozvojových ploch prověří. V naplňování rozvojových ploch územním plánem je počítáno s etapizací v závislosti na zkapacitnění čistírny odpadních vod.

## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

Změna č.1 nezasahuje do území z hlediska širších vztahů. Respektuje současný návrh ÚSES a komunikací III. třídy, které územím prochází.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky Zadání změny územního plánu jsou v předkládaném návrhu změny č.1 Územního plánu splněny, kromě:

- Plocha pro občanskou vybavenost na p.č.301/3 pro návrh myčky automobilů byla rekatégorizována a zařazena jako plocha dopravní DSm1.
- V centru sídla Stochov Změna č.1 upravuje nad rámec zadání aktualizaci stavu v území v podobě upřesnění komunikace, plochy občanské vybavenosti a veřejné zeleně.
- Je doplněna komunikace DS2 zpřístupňující rozvojovou plochu BV3.
- Je doplněna plocha BV4, která byla v UP součástí plochy BV1, ale vznikl požadavek o její separaci vzhledem k tomu, že zde není potřeba, aby byla součástí studie na ploše BV1.
- Byla přidána plocha ZV3.

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

Změna územního plánu Stochov neřeší žádné plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.



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

### ***14.1 Ochrana půdního fondu***

#### **Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy**

Celkem jsou na správním území obce Stochov navrženy změnou územního plánu rozvojové plochy o celkové rozloze 9,2134 ha. Z tohoto rozsahu je 0,307 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě.

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území obce se předpokládá odnětí 5,8134 ha zemědělské půdy 5,0784 ha v zastavěném území a 0,735 ha mimo zastavěné území. Z tohoto rozsahu připadá 1,64 ha, tj. 28,21 % na ornou půdu, a 4,0368 ha, tj. 69,9% na zahradu a 0,11ha na trvalé travní porosty tj. 1,9%. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF v návrhu jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílejí ve Stochově nejvíce plochy individuálního městského bydlení v rodinných domech 84,91 %, zbytek připadá na plochy individuální zástavby venkovského charakteru, myčku automobilů a místní komunikaci.

#### **Údaje o skutečných investicích vložených do půdy.**

Změnou územního plánu nejsou dotčené žádné investice vložené do půdy.

#### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby.**

Ve správním území obce Stochov navrhuje změna úpravu využití pro objekt areálu v Čelechovicích, kde je v plánu vybudovat služební byty k danému areálu.

#### **Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.**

Do změny územního plánu nezasahují žádné pozemkové úpravy.

#### **Znáznornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území.**

Grafická část změny ÚP je zpracována na podkladu katastrální mapy, která zobrazuje katastrální území.

#### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu**

Změna územního plánu navrhuje rozvojové plochy v návaznosti na stávající zastavěné území. Největší rozvojové plochy jsou navrhovány na plochách III-IV. Třídy ochrany.

## **Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce a hranic pozemkové držby, tras základních zemědělských účelových komunikací**

V rámci grafické dokumentace územního plánu věnované problematice ochrany ZPF je uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy.

## **Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)**

Na správním území města Stochov se nachází celkem 21 BPEJ dotčených plánovanou výstavbou.

První číslice pětimístného kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, t.j. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Město Stochov leží v klimatickém regionu č.4 (mírně teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 7-8,5 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 450-550 mm). V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinulo 13 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny plánovanou výstavbou:

- HPJ 11** - Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na sprašových a soliflukčních hlínách (prachovicích), středně těžké s těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vlhkostními poměry.
- HPJ 12** - Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením.
- HPJ 15** - Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením.
- HPJ 19** - Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.
- HPJ 25** - Kambizemě modální a vyluhované, eubazické až mezobazické, vyjímečně i kambizemě pelické na opukách a tvrdých slínovcích, středně těžkém flyši, permokarbonu, středně těžké, až středně skeletovité, půdy s dobrou vodní kapacitou.
- HPJ 30** - Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.
- HPJ 33** - Kambizemě modální eubazické až mezobazické a kambizemě modální rubifikované na těžších zvětralinách permokarbonu, těžké i středně těžké, někdy i středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.
- HPJ 41** - Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké až velmi těžké, s různou skeletovitostí, s poměrně příznivými vláhovými poměry
- HPJ 45** - Hnědozemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, často s eolickou příměsí, středně těžké, bez skeletu až slabě skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.

- HPJ 46** - Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.
- HPJ 48** - Kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému, převážně jarnímu zamokření.
- HPJ 64** - Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité.
- HPJ 72** - Gleje fluvické zrašelinělé a gleje fluvické histické na nivních uloženinách, středně těžké až velmi těžké, trvale pod vlivem hladiny vody v toku.

Konkrétní odnětí ZPF uvádí tabulka na následujících stranách, kde jsou zohledněny zásadní požadavky na řešení důsledků odnětí ZPF dle Přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb.

## Souhrnná přehledná tabulka odnětí ZPF - PŘEHLED PLOCH NAVRŽENÝCH K ODNĚTÍ ZPF (DLE PŘÍLOHY Č.5 K VYHLÁŠCE Č.13/1994 SB.)

zastavitelné  
plochy:

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.				
B13	Individuální městské bydlení v rodinných domech	2,2699	0,2880	0,0000	0,0000	1,8718	0,0000	0,1101	0,0000	0,0700	1,6999	0,5000	0,0000	0,0000	2,2699	0,0000	2,2699
B14	Individuální městské bydlení v rodinných domech	1,7900	0,0000	0,0000	0,0000	1,7900	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,7900	1,7900	0,0000	1,7900	
B15	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,0600	0,0600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0600	0,0000	0,0600	0,0000	0,0600	
B17	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,0415	0,0415	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0415	0,0000	0,0397	0,0018	0,0415	
B111	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,3750	0,0000	0,0000	0,0000	0,3750	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3750	0,0000	0,0000	0,3750	0,0000	0,3750	
B112	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
B113	Individuální městské bydlení v rodinných domech	0,4000	0,4000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4000	0,0000	0,0000	0,4000	0,0000	0,4000	
BV3	Individuální zástavba venkovského charakteru	0,6500	0,6500	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6500	0,0000	0,0000	0,0000	0,6500	0,6500	
BV4	Individuální zástavba venkovského charakteru (plocha je v ÚP vedena jako BV1, změna jí pouze přejmenovává, proto zde není znovu počítán zábor)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Plochy individuálního bydlení</b>		<b>5,5864</b>	<b>1,4395</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>4,0368</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1101</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0700</b>	<b>3,1249</b>	<b>0,6015</b>	<b>1,7900</b>	<b>0,0000</b>	<b>4,9346</b>	<b>0,6518</b>	<b>5,5864</b>
BH3	Hromadné městské bydlení v bytových domech	0,0270	0,0270	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0270	0,0000	0,0000	0,0270	0,0270	
<b>Plochy hromadného bydlení</b>		<b>0,0270</b>	<b>0,0270</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0270</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0270</b>	<b>0,0270</b>	
DSm1	Myčka automobilů	0,1300	0,1300	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1300	0,0000	0,0000	0,1300	0,0000	0,1300	
DS1	Místní komunikace	0,0400	0,0400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0400	0,0400	

<b>DS2</b>	Místní komunikace	0,0300	0,0000	0,0000	0,0000	0,0300	0,0000	0,0000	0,0300	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0300	0,0000	0,0300
<b>Plochy dopravy</b>		0,2000	0,1700	0,0000	0,0000	0,0300	0,0000	0,0000	0,0700	0,0000	0,1300	0,0000	0,0000	0,0000	0,1600	0,0400	0,2000
<b>ZO1</b>	Ochranná a izolační zeleň	0,2100	0,2100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2100	0,0000	0,0000	0,0000	0,1330	0,0770	0,2100
<b>ZO2</b>	Ochranná a izolační zeleň	1,6700	1,6700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,6700	0,0000	0,0000	0,0000	1,6700	1,6700
<b>ZO3</b>	Ochranná a izolační zeleň	0,7000	0,7000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2400	0,4600	0,0000	0,0000	0,7000	0,7000
<b>ZS1</b>	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,0200	0,0200	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0140	0,0060	0,0000	0,0000	0,0000	0,0200	0,0200
<b>ZV3</b>	Veřejná zeleň	0,8000	0,8000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6410	0,1590	0,0000	0,0000	0,0000	0,8000	0,0000	0,8000
<b>Plochy zeleně</b>		3,4000	3,4000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6410	0,3830	1,9160	0,4600	0,0000	0,9300	2,4670	3,4000
<b>ZÁBOR CELKEM</b>														<b>6,0246</b>	<b>3,1888</b>	<b>9,2134</b>	

Kultura	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Orná půda	1,5615	3,1888	5,0365
Chmelnice	0	0	0,0000
Vinice	0	0	0,0000
Zahrady	4,0668	0	4,0668
Ovocné sady	0	0	0,0000
Trvalé travní porosty	0,1101	0	0,1101
<b>Celkem</b>	<b>6,0246</b>	<b>3,1888</b>	<b>9,2134</b>

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
I.	0,0300	0,0400	0,0700
II.	0,7110	0,0000	0,7110
III.	2,8969	1,5600	4,4569
IV.	0,5997	1,9448	2,5445
V.	1,7900	0,460	2,2500
<b>Celkem</b>	<b>6,0246</b>	<b>3,1888</b>	<b>9,2134</b>

Využití plochy	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Individuální městské bydlení v rodinných domech	4,9346	0,0018	4,9364
Individuální zástavba venkovského charakteru	0,0000	0,6500	0,6500
Hromadné městské bydlení v bytových domech	0,0000	0,0270	0,0270
Myčka automobilů	0,1300	0,0000	0,1300
Místní komunikace	0,0300	0,0400	0,0700
Ochranná a izolační zeleň	0,1330	2,4470	2,5800
Zeleň soukromá a vyhrazená	0,0000	0,0200	0,0200
Veřejná zeleň	0,8000	0,0000	0,8000
<b>Celkem</b>	<b>6,0246</b>	<b>3,1888</b>	<b>9,2134</b>

## **14.2 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa**

### **Všeobecné údaje o lesích v řešeném území**

V řešeném území se nachází celkem 23 ha lesních pozemků. Lesnatost území je velmi nízká, lesy pokrývají pouhé 2,4 % celkové rozlohy a rozkládají se pouze v menších lokalitách na západním, severovýchodním a severním okraji obce.

Podle Lesního hospodářského plánu spadají prakticky veškeré lesy v obci do kategorie 10 – hospodářský les.

V druhovém složení výrazně převažuje smrk.

### **Navrhovaná opatření**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné změny v návrhových opatřeních.

### **Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa**

Navrhovaným řešením změny územního plánu nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

## **15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

- **Námitka č. 1** pořizovateli doručená dne 24.4.2017 vedená pod č.j. MESV 1188/2017/Ur, viz. příloha č. 1 tohoto záznamu.

### **Zemědělské družstvo Kačák, Stochovská 97, 273 04 Stochov – Čelechovice**

(zastoupené Ing. Stanislavem Stejskalem, místopředsedou)

Námitka k návrhu územního plánu na způsob připojení lokality BV3 k infrastruktuře obce Čelechovice a předložili dva návrhy připojení lokality.

### **Rozhodnutí zastupitelstva města: námitce nevyhovět**

#### **Odůvodnění:**

Na základě vydaného Stanoviska Magistrátem města Kladna Odborem dopravy a služeb k podané námitce k návrhu změny č. 1 územního plánu Stochov ze dne 25.5.2017 doručené pořizovateli dne 25.5.2017 vedené pod č.j. MESV 1501/2017/Jar, viz. příloha č. 2 tohoto záznamu, bylo shledáno, že navržená řešení jsou z hlediska bezpečnosti provozu, a tedy veřejného zájmu chráněného zdejšími úřady, nevyhovující, a proto silniční správní úřad s námitkou nesouhlasí.

## **16. Vyhodnocení připomínek**

- **Připomínka č. 1** ze dne 24.4.2017 pořizovateli doručená dne 25.4.2017 vedená pod č.j. MESV 1191/2017/Ur.

**Luděk Drahekoupil, Hotel SLOVANKA, Karlovarská 78, 273 03 Stochov**

Žádost o změnu ÚP na pozemku č.p. 310 v katastrálním území Stochov. Změnu z dům se službami (komerční objekt) na bytový dům.

**Rozhodnutí zastupitelstva města: připomínce vyhovět**

**Odůvodnění:**

Předmětný objekt je možné, dle příslušného stavebního úřadu, využívat jako nemovitost určenou k hromadnému městskému bydlení v bytových domech.

Dne 6.11.2017 byla pořizovateli doručena Žádost pana Luděka Drahekoupila, vedená pod č.j. MESV 2885/2017/Jar, na vyjmutí připomínky ze dne 24.4.2017 pořizovateli doručenou dne 25.4.2017 vedenou pod č.j. MESV 1191/2017/Ur, z návrhu změny č. 1 územního plánu. Pan Luděk Drahekoupil touto žádostí vzal svou připomínku zpět. Dne 20.12.2017 rozhodlo zastupitelstvo města usnesením č. 23/2017 o vyjmutí této připomínky ze změny č. 1 územního plánu.

## **17. Srovnávací text s vyznačením změn**

Bude uveden v příloze č.1

## **18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění Změny č.1 územního plánu Stochov obsahuje 30 stran.

K textové části odůvodnění bude přiložena Příloha č.1 – Srovnávací text.



## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

obsahuje celkem 3 výkresy:

- 10a. Koordinační výkres- požadavky na změny funkčního využití – 1 : 5 000
- 10b. Koordinační výkres – výkres zpracovaný na novém digitalizovaném mapovém podkladu – 1 : 5 000
- 12. Předpokládané zábory půdního fondu – 1 : 5 000

**POZNÁMKY: Výkres širších vztahů** nebyl pro účel změny č.1 ÚP Stochov zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

**Koordinační výkres** je zpracován ve dvou výkresech (10a,10b), aby bylo viditelné, kde jsou jen aktualizované hranice parcel v nové digitální katastrální mapě a kde je navržena změna funkčního využití oproti platnému územnímu plánu.