

Stupeň dokumentace: *Změna č.3 územního plánu Všestud*
Pořizovatel: *obec Všestudy*
Zpracovatel: *Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4*

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu Všestud

Textová část

ing. arch. Ladislav Komrska
projektant

Obsah textové části Odůvodnění:

1.	Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu Všestud	3
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2.a	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2.b	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	16
2.c	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
2.d	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	18
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3.a	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	19
3.b	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí .	19
3.c	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	19
3.d	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	19
3.e	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	20
3.e.1	Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	
3.e.2	Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
3.f	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	27
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4.a	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...	27
4.b	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	28
4.c	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	30
4.d	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	30
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	
6.	Vyhodnocení připomínek	

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje:

2a	Koordinační výkres změny č. 3
2b	Situaci širších vztahů

1) <i>Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu Všeštud</i>

Vazba na platnou ÚP obce:

Obec Všeštud má vydaný územní plán ze dne 27. 12. 2010 včetně změn č. 1 a 2.

Změna č. 3 ÚP Všeštud:

Zastupitelstvo obce Všeštud schválilo pořízení změny č. 3 ÚP Všeštud formou zkráceného postupu při splnění zákonem daných podmínek a stanovisek dotčených orgánů.

2a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 1 - 2015

Územní plán včetně této změny č. 3 ÚP Všeštud respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, (usnesení vlády č. 276 ze dne 15.4.2015 – dále PÚR ČR) zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

Ad) Republikové priority

Při řešení návrhu změny č. 3 ÚP Všeštud jsou rozhodující zvýrazněné kapitoly republikových priorit:

(14) 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.

Komentář:

Územní plán respektuje urbanistickou strukturu území - historické založení obou místních částí a jejich dosavadní rozvoj - vsazený do stávajícího geomorfologického profilu – široké a proměnné údolní nivy dolního toku Vltavy.

Tomu odpovídá respektování veškerých limitů, vyplývajících z relevantních zákonů ochrany přírody a krajiny a vodního zákona. Změna č. 3 ÚP Všeštud respektuje stávající rozsah urbanizace území: dílčí navržené změny pak představují nepodstatné korekce zastavěného území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Všeštud respektuje stav primárního sektoru a ponechává současný princip využití zemědělské půdy, lesa i potenciál ložiska stavebního kamene. Změna č. 3 ÚP Všeštud optimalizuje využití zastavěného území a rozvojových ploch vymezených platným územním plánem. Vnější krajina není změnou č. 3 ÚP Všeštud atakována, parametricky se mění pouze forma zobrazení resp. vymezení liniové zeleně podél komunikačních tras.

(15) 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.

Komentář:

Urbanizované území tvoří zcela stabilizovaná struktura objektů bydlení, drobného podnikání a zemědělské výroby beze stopy po signálech sociální segregace. Přesto se výroková část změny č. 3 ÚP Všeštud proti vzniku ubytoven či obdobných zařízení téhož významu a funkce a to zásadně jako nepřipustné využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Nová zástavba se orientuje na stabilizaci a rozvoj těchto funkcí a vlastní změna č. 3 ÚP Všeštud představuje dílčí korekci využití potenciálu zastavěného území.

(16) 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.

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Všeštud dílčí korekce zastavěného území tak, aby výklad obce a úřadu územního plánování při formulaci závazného stanoviska k záměrům v území byl shodný. Úprava vymezení ploch zastavěného území z hlediska rozdílného využití současně sleduje homogenizaci sídel řešeného území na rozhodující residenční

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

Komentář:

S ohledem na charakter požadovaných korekcí řešeného území nenavrhuje změna č. 3 ÚP Všeštud nové plochy, které by z principu své funkce generovaly nové pracovní příležitosti. Základním argumentem je posice obce Všeštud vůči hlavnímu městu a dalším regionálním sídlům, vůči nim je obec – o navržených změnách nemluvě – ve smyslu této priority minoritní. Dynamický rozvoj regionu v principu naplňování této priority nevyžaduje.

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

Komentář:

Řešené území není z hlediska velikosti a využití natolik významné, aby mělo zásadní vliv na polycentrický vývoj sídelní struktury, naopak – územní plán prakticky současný stav stabilizuje. Současný stav urbanizace území z hlediska širších vztahů vykazuje ve spojení se sousedními Veltrusy polyurbanizované území již nyní.

Vzájemný vztah Všeštud – Veltrusy je založen na společném sdílení historických hodnot (zámek Veltrusy a jeho park).

(19) 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.

Komentář:

Součástí změny č. 3 ÚP Všeštud je změna funkčního využití stávajících – původně zemědělských – statků s cílem jejich smysluplného využití.

(20) 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 to je 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, 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.

Komentář:

Rozsah změny č. 3 ÚP Všeštud je vůči uspořádání krajiny a jejich primárních znaků a projevů zásadně nekonfliktní. Změna nezasahuje mimo zastavěné území a zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem

(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti 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.

Komentář:

Migrační potenciál krajiny není rozsahem změny č. 3 ÚP Všeštud dotčen. ÚP nadále umožňuje prostupnost prostoru údolní nivy Vltavy a Mlýnského potoka, zachování a vzájemnou interakci drobných útvarů přírodního charakteru a propustnost podél dalších místních vodotečí. Zemědělské využití území – včetně chmelnic – se změnou 3 ÚP Všeštud nemění.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistiky, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území....

Komentář:

Tato priorita, založená na spojitých přírodních a kulturních hodnotách krajiny (Velktruský zámek a park, regionální cyklostezka 7.EVT. Vltavská není rozsahem změny č. 3 ÚP Všeštud dotčena.

(23) 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.

Komentář:

Územní plán akceptuje stávající – téměř ideální – dostupnost území vůči regionálním sídlům i vzájemnou propustnost územím prostřednictvím dálnice D8 resp. silnice I/16 při běžném režimu i v případě dopravních problémů této nadřazené silniční sítě.

(24) 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 podminít. 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).

Komentář:

Minoritní rozsah změn je realizovatelný na stávajícím rozsahu a kapacitách dopravní a technické infrastruktury.

(24a) 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.

Komentář:

Tato problematika v území existuje – a to prostřednictvím zátěže vyplývající z provozu dálnice D8. V této věci byl mezi obcí Všeštud a dálnicí D8 realizován zemní – terénní val. Změna č. 3 ÚP Všeštud tedy tento vztah nijak nemění, nicméně změny v území jsou řešeny mimo tento prostor.

(25) 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 a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.

Komentář:

Z hlediska jmenovaných rizik představují sídla řešeného území stabilní prostředí, které není změnou 3 ÚP Všeštud narušeno. Dílčí riziko představují povodně přesahující hodnotu Q100.

Záplavové území do Q100 do zastavěného území a rozvojových ploch obce nezasahuje a není změnou 3 ÚP Všeštud dotčen.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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.

Komentář:

Zcela respektováno, v záplavovém území nejsou změnou č. 3 ÚP Všeštud navrženy žádné zastavitelné plochy ani změny zastavitelných ploch již vymezených.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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 infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Komentář:

Řešené území respektuje všechny dopravní a technické vazby na regionální centra s tím, že současný systém odpovídá současným požadavkům na vzájemné uspořádání sídel v regionu a změnou č. 3 ÚP Všeštud není nijak dotčen.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

Komentář:

Návrh změny č. 3 ÚP Všeštud představuje dílčí korekce urbanizovaného území v rozsahu odpovídajícím původní urbanistické koncepci včetně zde vymezených kapacit veřejné infrastruktury.

(30) 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.

Komentář:

Platný územní plán Všeštud má pro rozhodující rozsah území = obec Všeštud funkční systém zásobování vodou a odvedení a likvidaci splaškových vod. Posice navržených změn v území v důsledku změny č. 3 ÚP Všeštud pak umožňují využití této technické infrastruktury.

Ad) Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Řešené území je součástí rozvojové osy OS2 - Praha-Ústí nad Labem-hranice ČR/Německo (-Dresden):

Vymezení:

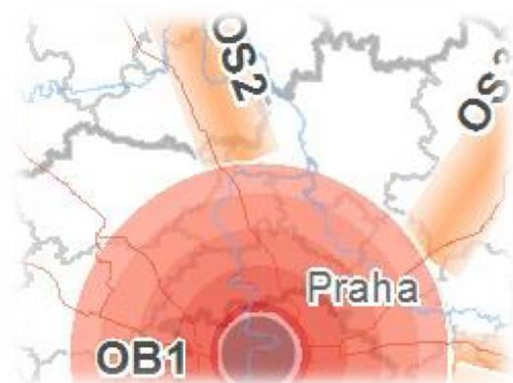
Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 (I. tranzitní železniční koridor) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem-Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
- vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.



Obr.: Výřez OS2 dle PÚR 2015

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Všeštud akceptuje v plném rozsahu realizované plochy a prvky protipovodňové ochrany a navrhovanými změnami do nich nezasahuje. Významná část řešeného území je zájmovým prostorem těžby štěrkopísků, těžba je zde jako potenciálně vymezena, tak zčásti realizována, přičemž kontaktní prostor se sousední obcí Zlosyň je po ukončení těžby již rekultivován. Celá proces těžby je v prostoru, který není změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčen.

Řešené území je dotčeno koridorem vysokorychlostní dopravy VR 1 (Dresden–) hranice SRN/ČR–Praha

Vymezení:

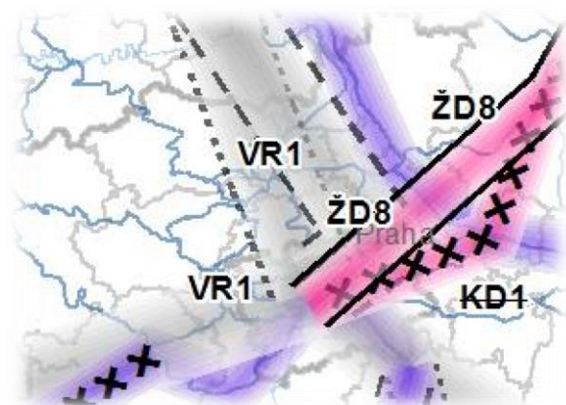
(Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Plzeň–Praha, Praha–Brno–hranice ČR/Rakousko, resp. SR (–Wien, Bratislava), Brno–Ostrava–hranice ČR/Polsko(–Katowice).

Důvody vymezení:

Chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory především v SRN a případně v Rakousku.

Úkoly pro územní plánování:

Zohlednit závěry vyplývající ze splněního úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady.



Obr.: Výřez BR1 dle PÚR 2015

Komentář:

Koridor VR1 je v kontaktu s východní hranicí zastavěného území. Změna č. 3 ÚP Všeštud je v tomto případě realizována uvnitř zastavěného území či uvnitř již územním plánem vymezených rozvojových ploch a z vnější strany obce dále do koridoru nezasahuje. Zpřesnění koridoru v tomto smyslu je v následujícím vyhodnocení změny č. 3 ÚP Všeštud vůči ZÚR Středočeského kraje.

Ad) Další úkoly pro územní plánování

Nejsou specifikovány.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s PÚR ČR ve znění aktualizace č.1:

Změna č. 3 ÚP Všeštud je zpracována v souladu s požadavky, které z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 vyplývají. Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní a civilizační hodnoty území v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce. Změna č. 3 ÚP Všeštud neuplatňuje resp. neprohlubuje jednostranná hlediska využití zastavěného území, formu a rozsah naplňování již vymezených rozvojových záměrů a neobsahuje požadavky, které by ve svých důsledcích zhoršovaly stav i hodnoty území, při řešení jsou tyto hodnoty zohledňovány včetně ochrany požadavků na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Stanovená koncepce rozvoje obce, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území a není změnou č. 3 ÚP Všeštud narušena.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR, které nemá přímou vazbu na řešené území.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. Předmětem 2. Aktualizací ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

ZÚR ve znění aktualizace č. 1 a 2. zpřesňují PÚR 2015 v řešeném území obce Všeštud takto:

Ad:

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:
--

(relevantní požadavky vůči ÚP Všeštud)

- | | |
|------|--|
| (07) | Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: |
| b) | vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území; |

Komentář:

Změna č. 2 ÚP Všeštud akceptuje urbanistickou celistvost sídla, zpřesněním energetického koridoru ve prospěch prostoru obce Všeštud poskytuje pro užívání a případný rozvoj potřebný prostor.

Ad:

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

(relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚP Všeštud)

Ad: 2.2 Rozvojové osy republikového významu

Řešené území je součástí rozvojové osy republikového významu OS2, ZÚR ji zpřesňují takto:

(17) Rozvojová osa je vymezena tak, že do ní jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):

- a) ve správním obvodu ORP Kralupy nad Vltavou: Ledčice (Ledčice), Nová Ves (Nová Ves u Nelahozevsí, Nové Ouholice, Vepřek), Všeštud (Dušníky nad Vltavou)
- b) ve správním obvodu ORP Slaný: Sazená (Sazená).

Komentář:

Ze zpřesnění rozvojové osy vyplývá, že řešené území není její součástí.

(18) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) rozvoj bydlení sledovat zejména v sídlech Sazená a Ledčice;
- b) rozvoj ekonomických aktivit rozvíjet zejména v prostoru Nové Vsi ve vazbě na MÚK D8 se silnicí I/16;

(19) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- b) v obci Nová Ves ověřit možnost transformace bývalých zemědělských areálů na jiné využití;
- c) zabezpečovat ochranu obytného území před negativními důsledky dopravy na dálnici D8 a silnici I/16;
- d) respektovat požadavky na ochranu evropsky významné lokality Veltrusy;
- e) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:
 - e.1) regionálního biocentra 1483 Veltruský luh.

Komentář:

Rozsah změn v území je lokalizován do zastavěného území či rozvojových ploch, mimo kontaktní prostor s Veltruským luhem.

Ad: 2.3 Rozvojové oblasti krajského významu

Řešené území není součástí rozvojové oblasti krajského významu

Ad: 2.4 Rozvojové osy krajského významu

Řešené území není součástí rozvojové osy krajského významu

Ad: 2.5 Centra osídlení

Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

Ad:

3	Zpřesnění specifické oblasti, vymezené PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu
----------	---

(relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚP Všeštud)

Ad: 3.1 **Specifická oblast republikového významu**

Řešené území není součástí specifické oblasti republikového významu

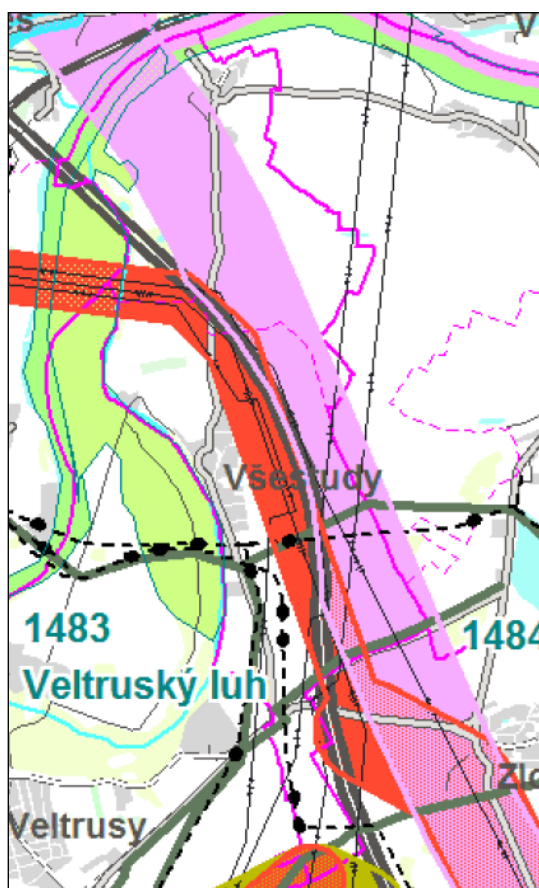
Ad: 3.2 **Specifická oblast krajského významu**

Řešené území není součástí specifické oblasti krajského významu

Ad:

4.	Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu
-----------	--

(relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚP Všeštud)



Výřez výkresu č. 2 ZÚR: Plochy a koridory nadmístního významu

Ad: 4.1 **Plochy a koridory dopravy**

Ad: 4.1.1.2 **Železniční doprava - D 201:**

(126)	ZÚR zpřesňují koridory pro vysokorychlostní tratě na území Středočeského jako koridory pro veřejně prospěšné stavby:
-------	--

Ad b) D201 pro trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje;

(128)	ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby koridor v šířce 600 m
-------	--

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Všeštud zpřesňuje využití ploch zastavěného území a zastavitelných ploch uvnitř urbanizovaného prostoru, vymezeného platným územním plánem na opačné straně dálnice D8 vůči předpokládanému průběhu VRT.

Ad: 4.2.1.1. Elektroenergetika

(157) ZÚR zpřesňují koridor E10 pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02.

(159) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavbu E10 (dle PÚR) v šířce 600 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Komentář:

Koridor E10 byl vymezen změnou č. 2 ÚP Všeštud a energetická trasa = VVN elektro – již byla realizována. Z tohoto důvodu je koridor v rámci navržené změny č. 3 ÚP Všeštud vypuštěn.

Ad: 4.4 Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

ZÚR vymezují na nadregionální úrovni:

Biokoridory: NK 58 Údolí Vltavy - K10

ZÚR vymezují na regionální úrovni:

Biocentra: RC 1483 Veltruský luh

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES přípouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
- b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů

Komentář:

Systém ÚSES dle ZÚR je do ÚP Všeštud zpracován a změnou č. 3 ÚP Všeštud tení dotčen.

Ad:

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
--

(relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚP Všeštud)

Ad: 5.1 Přírodní hodnoty kraje

Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:	
b) i)	lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality skladebné části ÚSES.
ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:	
a) b)	respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot; chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
j)	při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Všeštud nemění z hlediska plochy NATURA platný územní plán a nezasahuje to takto vymezených ploch. Změna č. 3 ÚP Všeštud přebírá vymezené prvky ÚSES v požadovaném rozsahu.

Ad: 5.2 Kulturní hodnoty kraje

Specifikované kulturní hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

Ad: 5.3 Civilizační hodnoty území kraje

Specifikované civilizační hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

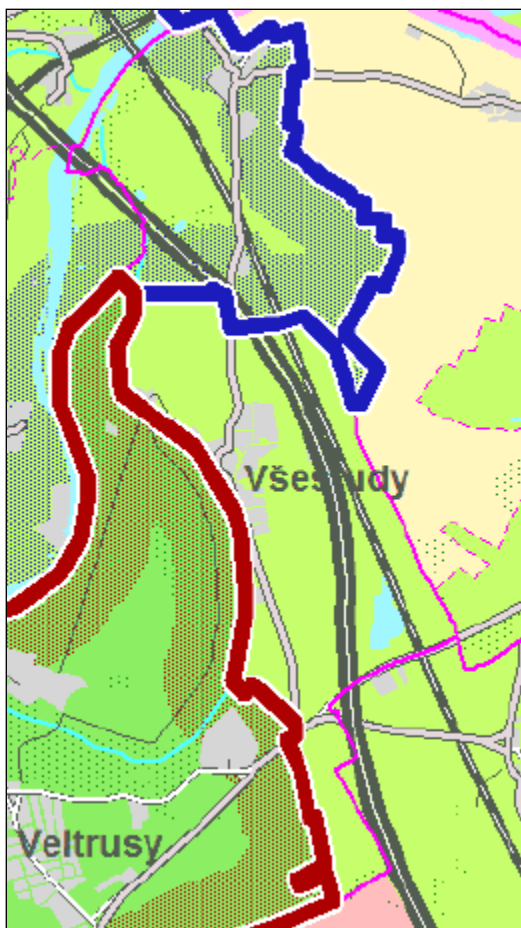
Ad:

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny
--

ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:	
a)	chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
b)	rozvíjet retenční schopnost krajiny;
c)	respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
d)	preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
e)	cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
f)	respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
g)	výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
h)	při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Komentář:

Vymezené krajinné typy jsou prověřeny platným územním plánem Všeštud a návrhem změny č. 3 ÚP Všeštud nejsou dále dotčeny. Základem souladu je zachování kompaktnosti současných sídel při definování jejich dalšího rozvoje, zachování měřítka zástavby, vyloučení novostaveb mimo historická sídla.



Výřez výkresu č. 3 ZÚR: Území se shodným krajinným typem

ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytují tyto krajinné typy:

N - krajina relativně vyvážená:

ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Komentář:

Změna č. 2 ÚP Všetudy nemění uspořádání krajiny. Zásahem do krajinného rázu je bezesporu vrchní vedení VVN elektro, nová VVN vedení však budou umístěna v souběhu s vedením stávajícím. Dílčí změna trasy energetického koridoru v souběhu s obcí Všetudy činí max. 100 m a nepředstavuje v takto otevřené krajině změnu vnímání krajinného rázu.

Ad:

- | |
|--|
| 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit |
|--|

ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

Ad: 7.1 Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

D201 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha - hranice kraje

Ad: 7.3 Veřejně prospěšné stavby v oblasti elektroenergetiky

E02 Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň)

Ad: 7.8 Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability

Nadregionální biokoridory: NK 58 Údolí Vltavy - K10
Regionální biocentra: RC 1483 Veltruský luh

Komentář

VPS D201 a VPO byly zpracovány do změny č. 1 ÚP Všeštud v plném rozsahu a změna č. 2 je respektuje. Změnou č. 2 ÚP Všeštud se zpřesnil energetický koridor E2 a potřebné el. vedení již bylo realizováno.

Ad:

- | |
|--|
| 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí |
|--|

ZÚR pro obec Všeštud tyto požadavky nestanovuje.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem:

Změna č. 3 ÚP Všeštud je v souladu s nadřazenou ÚPD, respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Urbanistické hodnoty představuje uspořádání místních částí Všeštiny a Dušníky nad Vltavou a dále solitérní objekty zaniklé zemědělské činnosti – jejich posice v krajině, vymezení vůči přírodním prvkům a vnitřní jejich urbanistická struktura.

Změna č. 3 ÚP Všeštiny upravuje podmínky využití zastavěného území a aktualizuje návaznost již vymezených zastavitelných ploch vůči postupné realizaci zástavby obce. Smyslem je optimalizace veřejného prostoru a optimální využití stávající historické, původně zemědělské zástavby

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Nezastavěné území obce tvoří soustava zemědělských ploch, vodních ploch a vodních toků a ostatní spontánní zeleň, mimo řešené území pak lužní les. Zachování současného výrazu nezastavěného území je předurčeno pravidly užívání odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.

Výraz nezastavěného území odpovídá vymezeným krajinným typům dle ZÚR a nevyžaduje zásadní krajinařské zásahy.

Zachována a deklarována je ochrana územních systémů ekologické stability a kompaktnost ostatních přírodních ploch. Grafické znázornění liniové zeleně – stav i návrh – je nahrazeno verbálním – textovým vyjádřením přípustnosti liniové zeleně podél komunikačního systému obce.

2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

Územní plán Všeštiny a podmínky změny č. 3 vytváří předpoklady pro výslednou rovnováhu přírodních a civilizačních podmínek resp. udržitelný rozvoj. Vně zastavěného území a zastavitelných ploch nezasahuje.

Změna č. 3 ÚP Všeštiny objektivizuje možnosti využití zastavěného území ve prospěch zachování potenciálu původních venkovských statků ve smyslu všeobecně obytného území s podílem nerušící výroby a nerušících služeb.

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů. Zjištěné soukromé záměry jsou uplatněny tak, aby vůči veřejným zájmům a záměrům nebyly konfliktní.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického a archeologického dědictví bylo převzato u územně analytických podkladů. Návrh změny č. 2 ÚP Všeštiny nemá vliv na definované kulturní památky. Respektování všech zjištěných jevů je obsahem urbanistické koncepce.

**Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu –
Úkoly územního plánování**

Úkoly územního plánování jsou do změny č. 3 ÚP Všeštud přeneseny schváleným Zadáním změny územního plánu i strukturou a požadovaným obsahem Návrhu změny č. 3 ÚP Všeštud.

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

- a) zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území jsou vyjádřeny základní urbanistickou koncepcí obce a změna č. 3 ÚP Všeštud ji nemění. Obdobně úkol ad 1c).

Úkol ad § 19, odst. 1c)

- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

vyplývá z obsahu územního plánu dle prováděcí vyhlášky, jednotlivé úkoly jsou naplněny, přičemž v průběhu Zadání a Návrhu změny č. 3 ÚP Všeštud jsou přijata opatření k harmonizaci využití všeobecně obytného území vůči vnějším vlivům – zejména provozu na dálnici D8.

Úkol ad § 19, odst. 1d)

- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

je v principu předmětem řešení změny č. 3 ÚP Všeštud a spočívá přenastavení – optimalizaci využití zastavěného území a zastavitelných ploch a současně k ochraně před tendenčními záměry (např. ubytovny), které nemají s vnitřním užíváním obce a jejího území nic společného.

Úkol ad § 19, odst. 1e)

- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

je řešen naplněním příslušné části textové části Návrhu změny č. 3 územního plánu a jeho grafického znázornění. Výsledným stavem území je všeobecně obytné území využívající místní potenciál obyvatel pro nerušící podnikatelské činnosti, slučitelné s preferovanou kvalitou bydlení a užívání veřejného prostoru pro bezpečný pohyb a denní relaxaci obyvatel.

Úkol ad § 19

- odst. f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)
- odst. g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečných ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v přírodě blízkým způsobem
- odst. h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

není v návrhu změny č. 3 ÚP Všeštud řešen. Území je exponováno rizikem záplav v údolnici Vltavy (vyhlášeno záplavové území Q 100), v záplavovém území nejsou nové záměry zřizovány.

Úkol ad § 19, odst. 1i)

- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení

je předmětem dílčích změn v hodnocení zastavěného území – viz dále komentář konkrétních změn v území.

Úkoly ad § 19, odst. j), k), l), m), n) a o)

nejdou s ohledem na rozsah změny č. 2 ÚP Všeštud řešeny.

Úkoly ad odst. 2 § 19 SZ:

- (2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

jsou splněny v rozsahu požadavků a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání změny č. 3 ÚP Všeštud a při převzetí resp. zapracování opatření vyplývajících z PÚR 2015 a ZÚR Středočeského kraje.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
--

Posuzování vlivů na životní prostředí

Změna č. 3 ÚP Všeštud neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Změna č. 3 ÚP Všeštud ve shodě se stanoviskem dotčeného orgánu k návrhu Zadání neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA.

Ochrana půdního fondu

Změna č. 3 ÚP Všeštud neobsahuje požadavky na zábor půdního fondu, nevymezuje nové zastavitelné plochy a nemění hodnotu resp. zařazení dotčeného území z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno platným územním plánem v rozsahu § 18 vyhlášky č. 501/2006 o obecných podmínkách na využívání území.

Výroková část změny č. 3 – na platformě zkušenosti obce s výkladem úřadu územního plánování Kralupy nad Vltavou – jak je uplatněn v rámci vydávání Závazných stanovisek ke stavebním záměrům - zpřesňuje podmínky pro plochy BV – bydlení včetně nové interpretace podmínek prostorové regulace staveb, vylučuje umístění ubytoven v celém území a zpřesňuje využití veřejného prostranství a veřejné zeleně.

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

Změna č. 3 územního plánu Všeštud byla přezkoumána podle § 53 odst. 4 - viz bod b) odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Všeštud.

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vlivů na životní prostředí a vlivu na krajinný ráz nebyl dotčeným orgánem ve fázi Zadání změny č. 3 ÚP Všeštud vymezen.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí není z důvodu charakteru změny č. 3 ÚP Všeštud (ve shodě se stanoviskem DO k návrhu Zadání změny č. 3 ÚP Všeštud) vyhotoveno.

Z hlediska posuzovaných parametrů je rozsah změny vůči Zadání zachován.

3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Všeštud nebyl uplatněn požadavek dotčeného orgánu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje návrh Změny č. 3 ÚP Všeštud skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

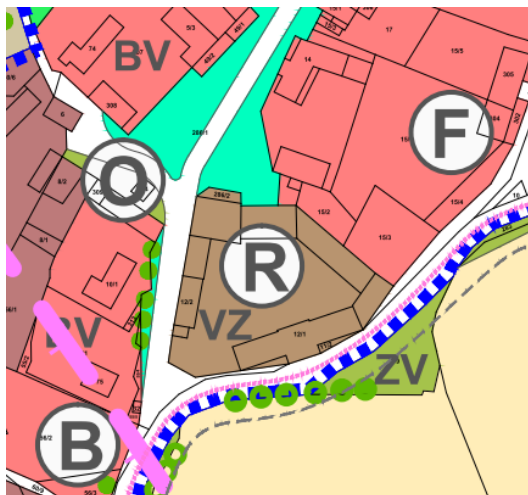
3d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V rámci Změny č. 3 ÚP Všeštud se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

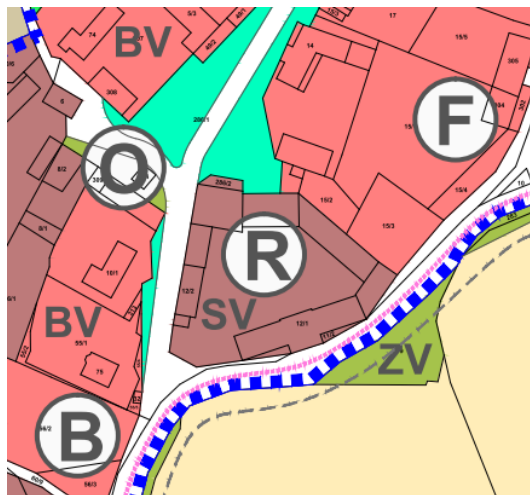
3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 3 ÚP Všeštud mění využití zastavěného území takto:

Z3/1 - plochy výroby zemědělské v m.č. Dušníky nad Vltavou mění na plochy smíšené venkovské:



stav

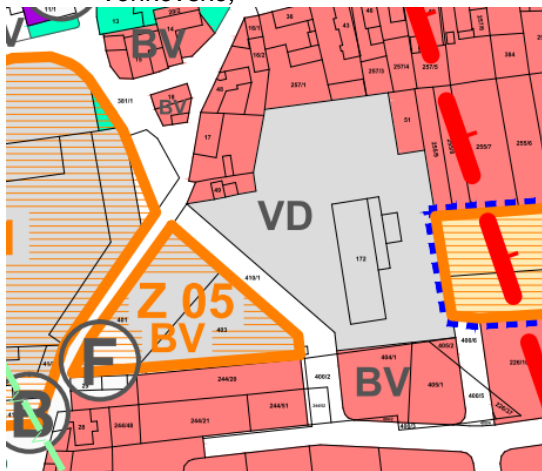


návrh změny č. 3

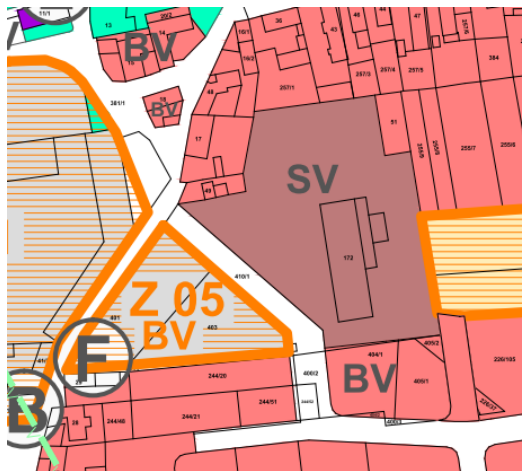
Odůvodnění:

Bývalý areál zemědělského statku neslouží a nebude sloužit původnímu účelu, změna umožňuje kombinaci bydlení a služeb v rozsahu regulativu SV

Z3/2 - plochy drobné výroby a služeb / drobné řemeslné výroby v m.č. Všeštud na plochy smíšené venkovské,



stav



návrh změny č. 3

Odůvodnění:

Původní výrobní areál neslouží svému účelu, obec registruje změny majitele na transformaci staveb ve prospěch bydlení, popř. služeb, slučitelných s okolní obytnou zástavbou.

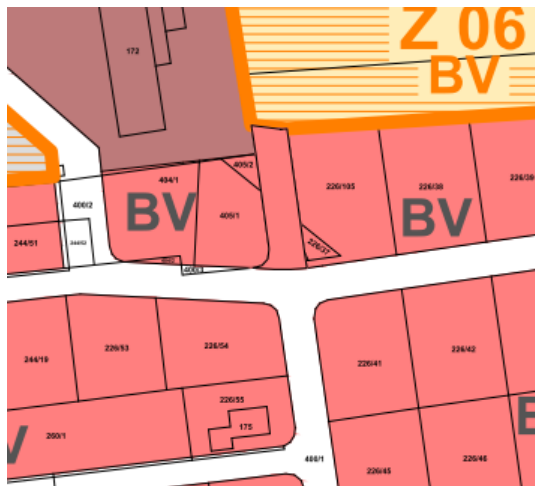
Z3/3 - plochu veřejných prostranství nahrazuje v důsledku realizované zástavby plochou venkovského bydlení,

Odůvodnění:

Předmětný pozemek byl určen pro připojení zastavitelné plochy Z06 BV, současná parcelace této zastavitelné plochy toto připojení již nevyžaduje, plochu lze tedy připojit (sloučit) s funkcí BV



stav



návrh změny č. 3

Z3/4 - plochu veřejných prostranství v nástupním prostoru do Veltruského luhu mění na plochu zeleně na veřejných prostranstvích.



stav



návrh změny č. 3

Odůvodnění:

Změna má vazbu na možnost převzetí tohoto pozemku ze státu do majetku obce, za tímto účelem je nutné vymezení plochy jako veřejná zeleň (=skutečnost) s možností (akceptování) umístění chodníku.

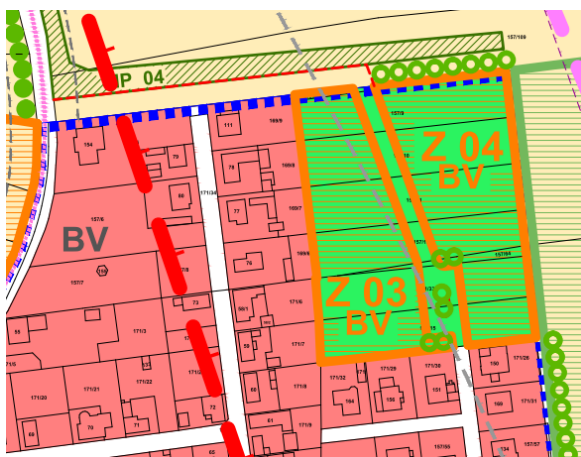
Změna č. 3 ÚP Všeštud mění uspořádání zastavitelných ploch, vymezených platným ÚP Všeštud včetně jeho změn č. 1 a 2 takto:

Z3/5 - zakres návrhové místní komunikace mění na plochu veřejných prostranství včetně připojení stávající místní komunikace na parcele 171/34 k.ú. Všeštud u Veltrus,

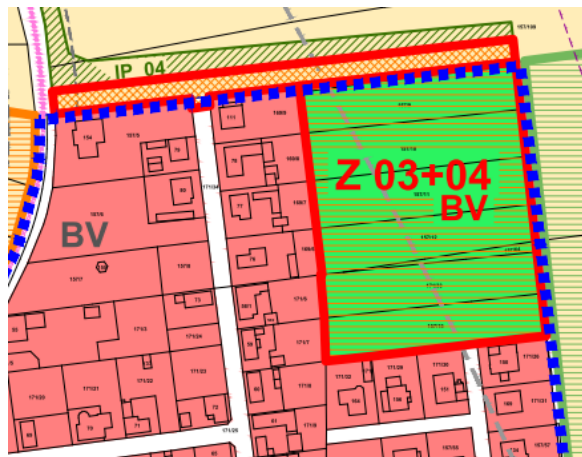
Z3/6 - slučuje plochu zastavitelných ploch venkovského bydlení Z03 SV a Z04 SV a současně vypouští zakres (návrh) vnitřních komunikací,

Odůvodnění:

Interpretace současného znění územního plánu je překonaná. Pojem „komunikace je zavádějící“, ze strany úřadu územního plánování je interpretován jako obrys stavby. Ve skutečnosti se jedná o plochu veřejných prostranství, na kterou lze komunikaci umístit. Pojem „komunikace“ je tedy vypuštěn a nahrazen pojmem veřejné prostranství včetně úpravy výrokové části změny č. 3 ÚP Všeštud.



stav

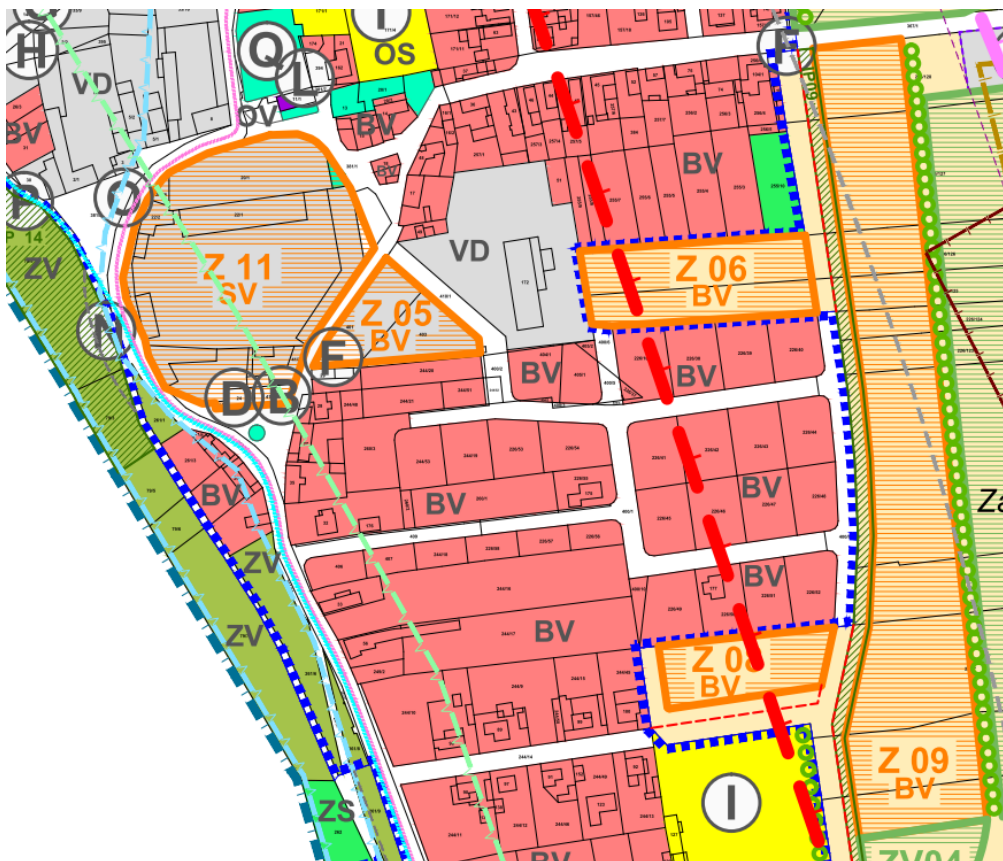


návrh změny č. 3

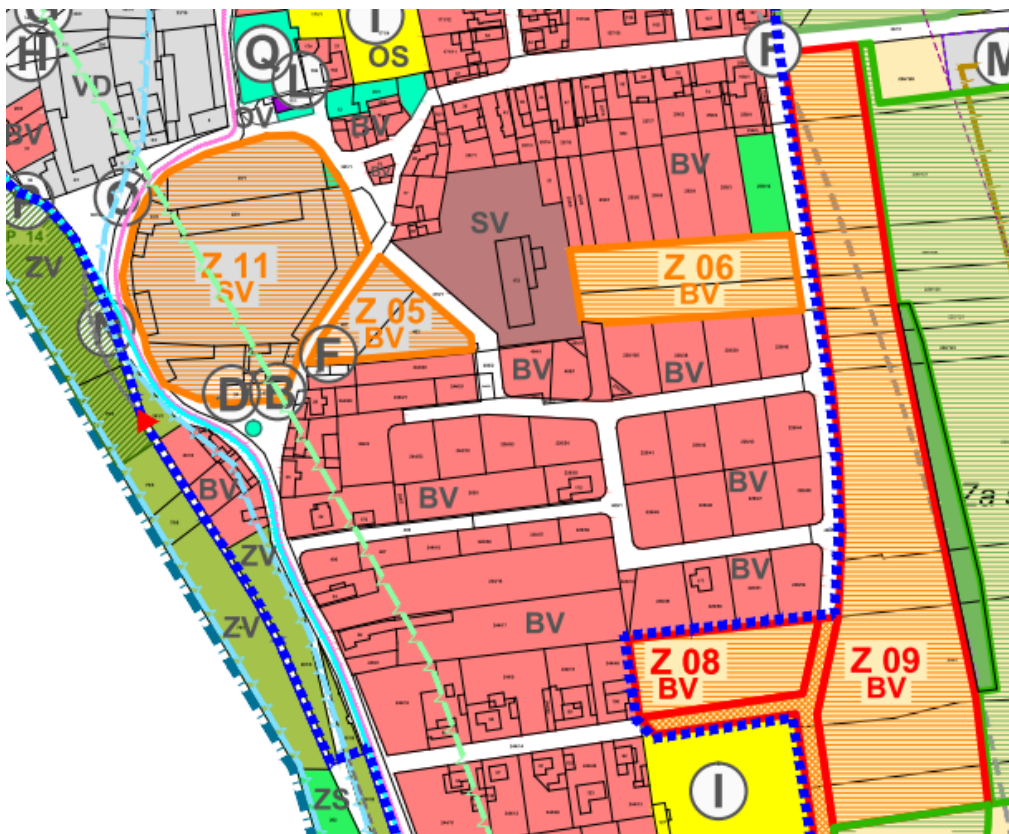
Současně se plocha Z03 a Z04 slučuje s tím, že vnitřní struktura této spojité plochy bude z hlediska parcelace řešena v následných územních řízeních.

Z3/7 - mění východní hranici zastavitelné plochy Z09 BV podle hrany realizovaného protihlukového valu s odstupem 2m určených pro umístění pěší komunikace obce,

Z3/8 - aktualizuje ve vztahu k Z3/7 tvar a velikost zastavitelné plochy Z08 BV,



stav



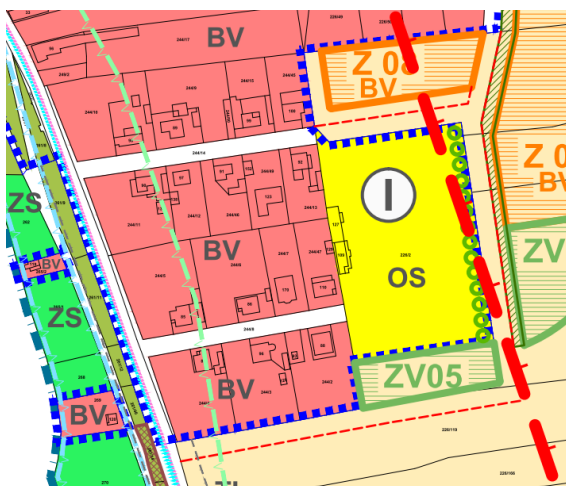
návrh změny č. 3

Odůvodnění:

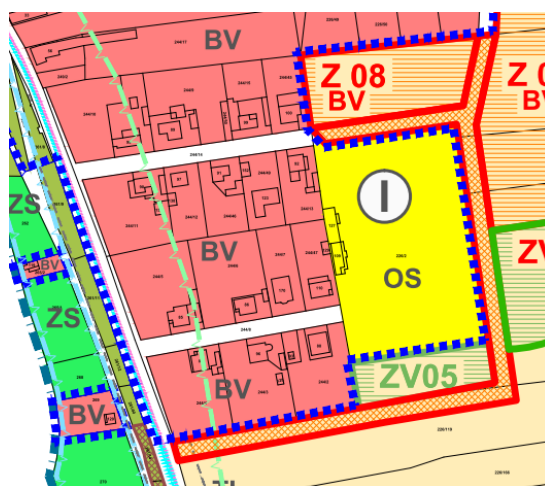
Východní hranice zastavitelné plochy Z09 BV podle platného územního plánu (a záměru ÚP) přecházela v protihlukový val, kterým je obytná část obce Všeštiny chráněna před hlukem z dálnice D8. Tento val byl realizován v souvislosti s přeložkou VVN elektro ve tvaru, který je zobrazen v katastru nemovitostí.

Změna č. 3 ÚP Všeštiny tak mění východní hranici tak, že nová hranice kopíruje patu skutečně provedeného protihlukového valu, přičemž je na úrovni rostlého terénu ponechána distance 2 m, umožňující „obejití“ = pěší průchod mezi valem a zastavitelnou plochou Z09 BV.

Z3/9 - zakres návrhové místní komunikace k zastavitelným plochám Z08 BV a Z09 BV nahrazuje plochou veřejných prostranství.



stav

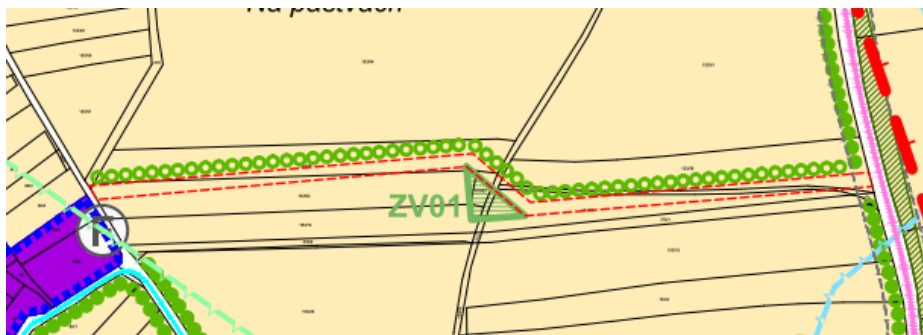


návrh změny č. 3

Odůvodnění:

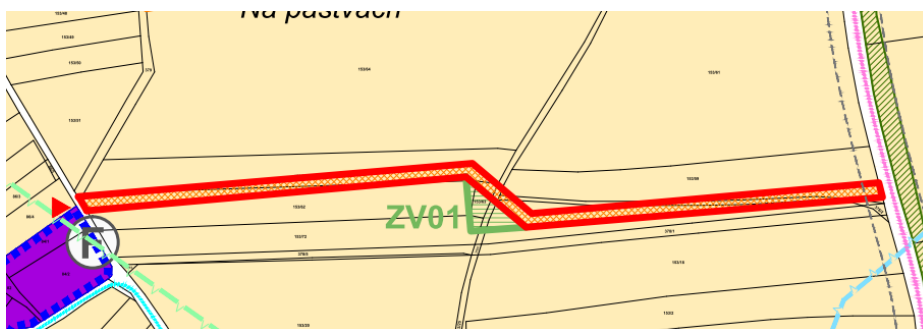
Shodně se změnou Z3/5: Pojem „komunikace“ je tedy vypuštěn a nahrazen pojmem veřejné prostranství včetně úpravy výrokové části změny č. 3 ÚP Všeštud.

Z3/10 - zákres návrhové místní komunikace k zastavitelné ploše Z02 VZ nahrazuje plochou dopravní infrastruktury.



stav

návrh změny č. 3



stav

návrh změny č. 3

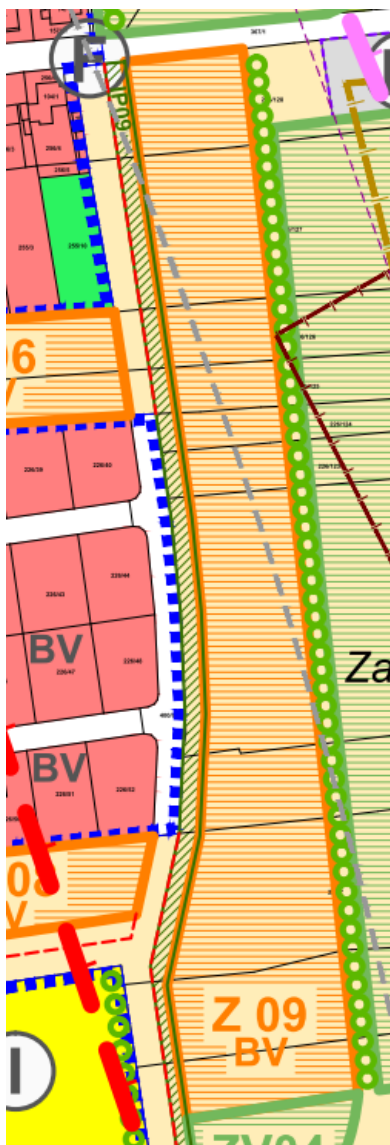
Odůvodnění:

Shodně se změnou Z3/5: Pojem „komunikace“ je tedy vypuštěn a nahrazen pojmem veřejné prostranství včetně úpravy výrokové části změny č. 3 ÚP Všeštud. Současně se vypouští grafické značení zeleně a nahrazuje textovým regulativem, umožňujícím umístění liniové zeleně = stromořadí – podél komunikační sítě obce. Opět zde platí argument odlišné interpretace úřadu územního plánování, který grafickou značku stromořadí považoval závazný rozměr - parametr při posuzování záměru umístění liniové zeleně.

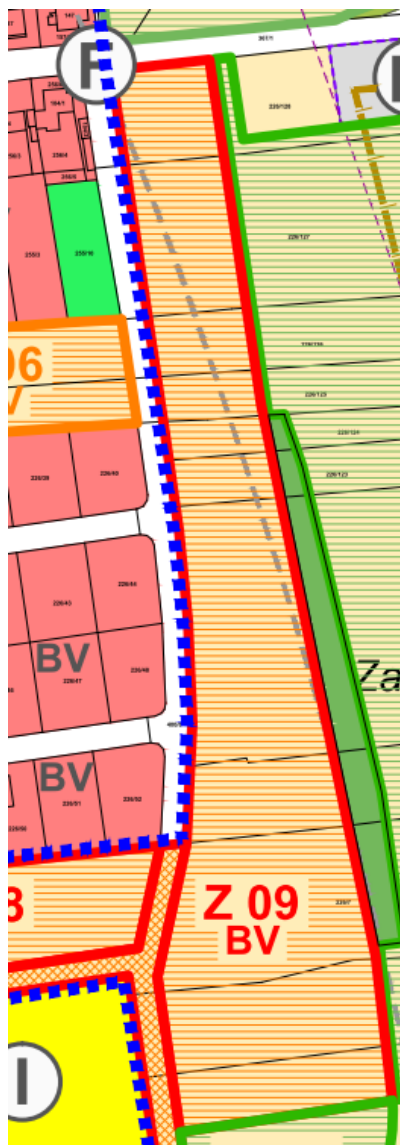
Z3/11 - změna č. 3 ÚP Všeštud vypouští navrhovaný IP 09 – stromořadí

Odůvodnění:

Liniová zeleň – stromořadí – bylo navrženo v rámci původního řešení územního plánu jako prostorový prvek veřejného prostoru budoucí místní komunikace. Liniová zeleň je však již realizována a to jednotlivých parcelách protilehlých rodinných domů – tedy lemující západní hranici nové místní komunikace. Záměr je tedy naplněn a na úkor této zeleně je rozšířena zastavitelná plocha Z09 – BV.



stav



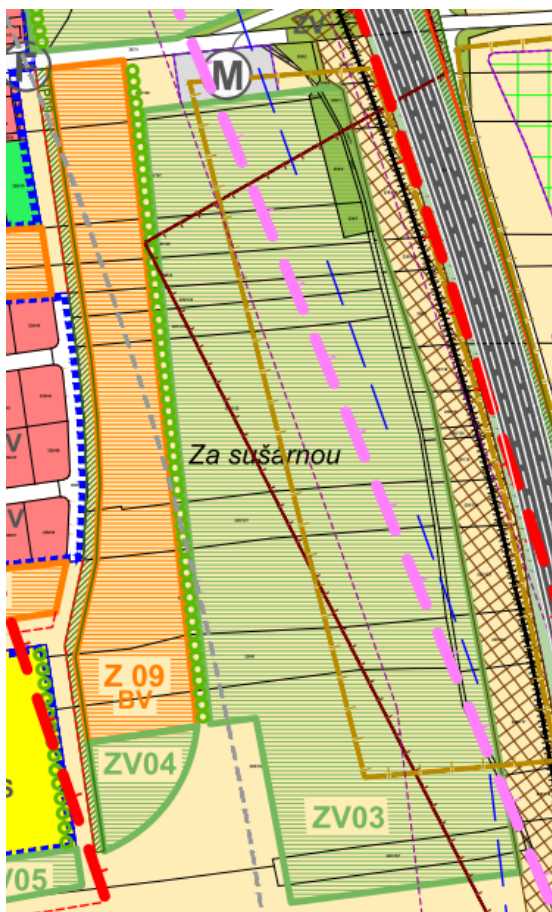
návrh změny č. 3

Z3/12 - aktualizace velikosti plochy ZV03 v důsledku realizace protihlukového valu

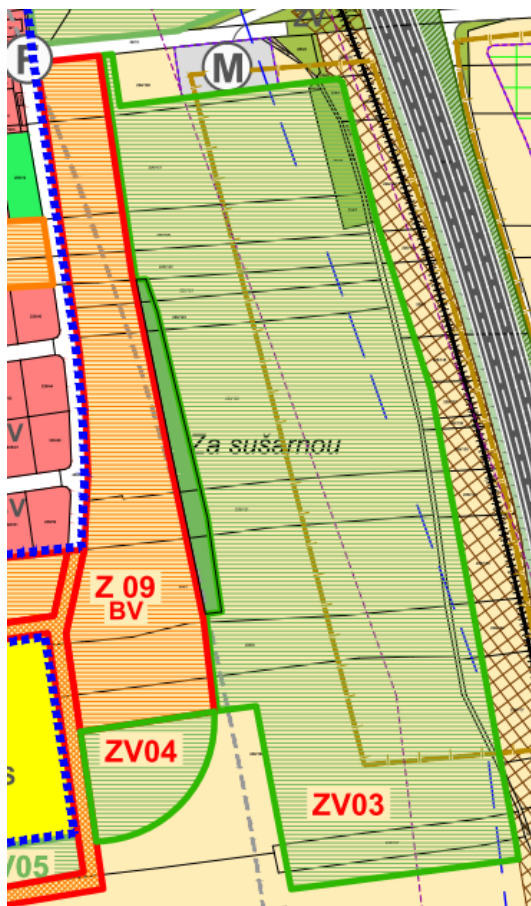
Z3/13 - aktualizace velikosti plochy ZV 04 v důsledku realizace protihlukového valu

Odůvodnění:

Úprava ploch zeleně vychází z postupné logiky počínaje realizací protihlukového valu (viz změna Z3/7 a Z3/8) a skutečnosti, že val již nyní plní roli liniové zeleně, která byla původní koncepcí územního plánu vymezena. V důsledku toho je upravená vzájemná hranice ploch Z09 BV a ZV3 a současně změněn tvar navazující veřejné zeleně ZV 04.



stav



návrh změny č. 3

Změnou č. 3 ÚP Všeštud se odstraňuje nepřesnost ve značení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, seznam VPS a VPO podle následujícího schématu odpovídá původnímu grafickému značení územního plánu. Změna značení WD 07 a ZV 01 je zvýrazněna:

Komunikace:

- 1) rozšíření silnic a místních komunikací v zastavěném území
- 2) komunikační napojení zastavitelných lokalit, definovaných v územním plánu
- 3) WD 01 - nová komunikace k Červenému mlýnu na pozemku č.parc.153/1
- 4) WD 02 - nová komunikace na pozemku č.parc.226/7
- 5) WD 03 - nová komunikace na pozemku č.parc. 78
- 6) WD 04 - realizace pěší komunikace a veřejné zeleně na pozemku č.parc. 261/1
- 7) WD 05 - nová komunikace na pozemku č.parc.153/2, zajišťující přístup k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům
- 8) WD 06 - realizace komunikace na pozemku č.parc. 171/35
- 9) **WD 07 - realizace protihlukových opatření a ochranné zeleně podél silnice D8**

Realizace přírodních prvků a ÚSES

- 1) vybudování navržených dosud nerealizovaných ÚSES
- 2) **ZV 01 – remízek s keřovou a stromovou vegetací v rámci WD 01 – nová komunikace k Červenému mlýnu na pozemku č.parc.153/1**

Realizace technické infrastruktury

vybudování kanalizace, ČOV

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 ÚP Všeštud nevymezuje nové rozvojové plochy obce. Předmětem změny č. 3 ÚP Všeštud je pouze úprava podmínek využití zastavěného území a uspořádání – aktualizace – kontaktních ploch zastavěného území a zastavitelných ploch podle současného stavu rozvoje obce.

Přehodnocením využití zastavěného území je optimalizováno využití bývalých zemědělských statků.

Zpřesnění podmínek ploch s rozdílným způsobem využití je nezbytné pro jednoznačnou interpretaci územního plánu vůči konkrétním záměrům, jak jsou předkládány a následně posuzovány úřadem územního plánování.

4a) Širší vztahy

Postavení obce v systému osídlení:

Na správním (řešeném) území obce Všeštud jsou umístěna samostatná sídla – místní části Všeštud a Dušníky nad Vltavou. M.č. Všeštud je součástí údolní nivy s přímým propojením do přírodního útvaru souvisejícího se zámekem Veltrusy.

Řešené území je původní zemědělskou půdou vzniklou působením řeky Vltavy, mezilehlé území mezi obcí Všeštud, Vojkovice a Zlosyň je využité pro těžbu štěrkopísků v různých fázích a různém rozsahu. Ukončená těžba resp. provedené rekultivace mění krajinný ráz z orné půdy na přírodní plochy.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Silniční síť

Nadřazeným komunikačním systémem je dálnice D8 a silnice II/608.

Dálnice D8 prochází řešeným územím bez možnosti přímého připojení. Přístup je tedy řešen silnicí II/101 přes okolní obce Veltrusy, resp. Zlosyň.

Železniční síť

Železniční trasy jsou umístěny mimo řešené území – celostátní trať č. 091 (žel. stanice Kralupy nad Vltavou) a regionální trať č. 092 (žel. stanice Úžice).

Účelové komunikace

Účelové komunikace mají zásadně zemědělský účel, propojují řešené území do pokračující do sousedních územních jednotek. V návrhu změny č. 3 jsou ponechány v současných směrových i výškových parametrech.

Cyklostezky, cykloturistické trasy.

Řešeným územím prochází regionální cyklostezka 7. EV7. Vltavská. Její průběh není změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčen.

Energetické trasy

Obec je v kontaktu s realizovanou přeložkou VVN elektro, jak byla realizována na platformě změny č. 2 ÚP Všeštud. Řešeným územím dále prochází nadmístní trasy VVTL a VTL plynovodu a produktovody. Ochranná pásma technické infrastruktury jsou akceptována, podmínky pro vstup do ochranných a bezpečnostních pásem je vymezen v návrhové části změny územního plánu Všeštud.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Regionální systém ekologické stability:

Průběh regionálních prvků systému ekologické stability je převzat ze ZÚR Středočeského kraje a obsahuje:

- *nadregionální biokoridor NK 58 Údolí Vltavy - K10,*
- *regionální biocentrum RC 1483 Veltruský luh.*

Průběh nadřazených systémů ÚSES je aktualizován do hranic pozemkových parcel, prostorová koordinace vůči navazujícímu území sousedních územních jednotek dle změny č. 1 ÚP Všeštud.

Lokální úroveň ÚSES je převzata z platného územního plánu, jejím zpřesněním do hranic pozemkových parcel není napojení na sousední zemní jednotky dotčeno.

Ochrana horninového prostředí

V řešeném území se vyskytuje již vytěžené výhradní ložisko štěrkopísků s vymezeným chráněným ložiskovým územím, zpřesněné změnou č. 1 ÚP Všeštud.

Vodní hospodářství

Záplavové území Vltavy je převzato z ÚAP a navazuje tak na sousední územní jednotky. Podmínkou realizace energetického koridoru je umístění nosných sloupů VVN elektro mimo aktivní zónu Q 100 záplavového území Vltavy.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Zadání změny č. 3 ÚP Všeštud vyžadovalo úpravu textové části tak, aby interpretace podmínek územního plánu včetně prostorové regulace byla jednoznačná a umožňovala názorovou shodu obce a úřadu územního plánování.

Další územní rozvoj není zadáním změny č. 3 ÚP Všeštud požadován.

V průběhu zpracování změny č. 3 je nad rámec Zadání použito i grafické vyjádření dílčích korekcí zastavěného území, jak je zevrubně komentováno v kapitole č. 3e) tohoto odůvodnění. Takto nastavené dílčí změny zastavěného území přitom vycházejí z požadované interpretace textové části a smysl Zadání změny č. 3 parametricky nemění.

Požadavky vyplývající z PÚR a ze ZÚR

Změnou č. 3 ÚP Všeštud je prověřen soulad s PÚR ČR 2015 a ZÚR Středočeského kraje ve smyslu aktualizace č. 1 a 2.

Změna č. 3 ÚP Všeštud je ve shodě s těmito dokumenty.

Současně byl prokázán soulad navrhovaného řešení s ostatními úkoly a cíli, vyplývající z § 18 a 19 stavebního zákona.

Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Na území, řešené změnou č. 3 ÚP Všeštud se vztahují tyto jevy:

1	<i>zastavěné území</i>
21	<i>územní systém ekologické stability</i>
22	<i>významný krajinný prvek registrovaný</i>
23	<i>významný krajinný prvek ze zákona</i>
31	<i>přírodní památka</i>
39	<i>lesy hospodářské</i>
40	<i>vzdálenost 50 m od okraje lesa</i>
41	<i>bonitovaná půdně ekologická jednotka</i>
43	<i>investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti</i>
47	<i>vodní útvar povrchových, podzemních vod</i>
49	<i>povodí vodního toku, rozvodnice</i>
50	<i>záplavové území</i>
54	<i>objekt / zařízení protipovodňové ochrany</i>
57	<i>dobývací prostor</i>
58	<i>chráněné ložiskové území</i>
61	<i>poddolované území</i>
68	<i>vodovodní síť včetně ochranného pásma</i>
70	<i>síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma</i>
72	<i>elektrická stanice včetně ochranného pásma</i>
73	<i>nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma</i>
74	<i>technologický objekt zásobování plynem včetně ochranného a bezpečnostního pásma</i>
75	<i>vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma</i>
76	<i>technologický objekt zásobování jinými produkty včetně ochranného pásma</i>
77	<i>ropovod včetně ochranného pásma</i>
78	<i>produktovod včetně ochranného pásma</i>
81	<i>elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma</i>
82	<i>komunikační vedení včetně ochranného pásma</i>
88	<i>dálnice včetně ochranného pásma</i>
91	<i>silnice II. třídy včetně ochranného pásma</i>
92	<i>silnice III. třídy včetně ochranného pásma</i>
93	<i>místní a účelové komunikace</i>
96	<i>koridor vysokorychlostní železniční trati</i>
97	<i>vlečka včetně ochranného pásma</i>
104	<i>vodní cesta</i>
111	<i>objekt požární ochrany</i>
117	<i>zastavitelná plocha</i>

Výše uvedené jevy jsou promítnuty do koordinačního výkresu změny č. 3 ÚP Všeštud.

a prokázán soulad s navrhovaným řešením zpřesnění energetického koridoru.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Změnou č. 3 ÚP Všeštud se vypouští koridor pro VVN elektro – trasa je realizována.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Požadavky nejsou Zadáním změny č. 3 ÚP Všeštud vymezeny.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Změna č. 3 ÚP Všeštud zpřesňuje značení VPS a VPO původního územního plánu do jednoznačné interpretace – shody grafické a textové části.

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

Požadavky nejsou Zadáním změny č. 3 ÚP Všeštud vymezeny.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavky nejsou Zadáním změny č. 3 ÚP Všeštud vymezeny.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky Zadání v požadovaném rozsahu a technologii MINIS.

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky nejsou Zadáním změny č. 3 ÚP Všeštud vymezeny.

Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání

Nejsou požadovány.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 ÚP Všeštud je neobsahuje.

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

Předmětem změny č. 3 ÚP Všeštud není plošný rozvoj území, tedy ani požadavky na zábor zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa.