

# ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠESTUD

## SROVNÁVACÍ TEXT

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :

Název: ÚZEMNÍ PLÁN VŠESTUDY

Kraj: STŘEDOČESKÝ

Pořizovatel: OBEC VŠESTUDY  
ING.RENATA PERGLEROVÁ, oprávněná úřední osoba,  
Denisova 827,  
250 82 Úvaly, tel. 606 380 252

Obec: OBEC VŠESTUDY  
zastoupená starostou ING. ARCH. JIŘÍM HÁNLEM  
Všestudy 7,  
277 46 Veltrusy, tel. 315 781 185

Zpracovatel: ING. ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ, ČKA 02 103  
Na Vlčovce 2040/b, 160 00 Praha 6  
tel. 233 320 175, mob.775 276 746, email: zahradnikova@atelier3.cz

ING. ARCH. JAN ZAHRADNÍK  
Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6  
tel. 235 312 145, mob. 603 898 724, email: zahradnik@atelier3.cz

BC. DITA FABÍKOVÁ  
Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6  
tel. 235 312 145, mob. 733 647 743, email: fabikova@atelier3.cz

ATELIER 3 / ARCHITEKTI  
Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6, tel: 235 312 145, email: atelier@atelier3.cz

Termín zpracování:  
PROSINEC 2010

### Barevné rozlišení:

- změna č. 1 ÚP Všestud
- změna č. 2 ÚP Všestud
- změna č. 3 ÚP Všestud
- změna č. 4 ÚP Všestud

## OBSAH:

<b>1. ÚVOD</b>	<b>str.</b>
1.1. Hlavní cíle řešení .....	2
1.2. Využití dosud zpracované územně plánovací dokumentace .....	3
1.3. Splnění zadání územního plánu.....	3
<b>2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	
A. Vymezení zastavěného území.....	11
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	12
C. Urbanistická koncepce .....	15
D. Koncepce veřejné infrastruktury.....	19
E. Koncepce uspořádání krajiny.....	24
F. Stanovení podmínek pro využití ploch.....	30
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany státu	40
H. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů.....	41

## 1. ÚVOD

### 1.1. Hlavní cíle řešení

Obec Všeštiny má platný územní plán, schválený v roce 2003. Nyní, z důvodů aktuálních požadavků na rozvoj obce, ve smyslu ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a souvisejících předpisů, se obec Všeštiny rozhodla o pořízení nového územního plánu. S ohledem na současný stav a rozvojové tendence v území, potřebuje obec mít aktuální právní nástroj a dokument, podle něhož je možno koncepčně i účelně řídit a regulovat rozvoj obce. Obec je vystavena tlaku zájmu obyvatel o nové plochy pro bydlení, tlaku majitelů pozemků realizovat na pozemcích investice a zájmu investorů o účast na rozvoji území, proto zastupitelstvo obce Všeštiny pořizuje nový územní plán.

Obec Všeštiny, v souladu s ustanovením § 6 a § 44 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) a podle vyhlášky č.500/2006 Sb., předkládá nyní pro Obec Všeštiny NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU. Pořizovatelem územního plánu je z hlediska ustanovení § 6 a § 24 odst.1, stavebního zákona Obec Všeštiny, oprávněnou osobou je ing. Renata Perglerová - pořizovatelská činnost v oblasti územního plánování.

Obec využívá institutu územního plánování k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro rozvoj celého správního území obce s ohledem na soudržnost společenství obyvatel území a udržitelnost kvality životního prostředí. Důvodem vypracování územního plánu je tedy dlouhodobá potřeba obce zajistit její komplexní a harmonický rozvoj i její prosperitu, zároveň však zachovat a zlepšovat kvalitu společně sdíleného životního prostředí.

Změna č. 1:

Změna č. 1 územního plánu Všeštiny vymezuje plochu těžby štěrkopísků a to jako plochu těžby nerostů (§ 18 vyhlášky 5012006 sb. obecných požadavcích na využívání území). Jako přípustné vymezuje možnost dočasného zřízení dopravních, energetických a dopravních staveb a možnost výstavby provozního zázemí pro těžbu. Po ukončení těžby budou tyto přípustné stavby odstraněny.

Změna č. 2:

Změna č. 2 zpřesňuje koridor VVN elektro E02 (dle ZÚR). V měřítku územního plánu obce Všeštiny je koridor nahrazen osou nové přenosové soustavy VVN a koridorem, určeným pro instalaci konkrétního vedení VVN elektro a jeho ochranné pásmo.

Změna č. 3:

Změna č. 3 ÚP Všeštiny nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nové plochy přestavby.

Změna č. 3 ÚP Všeštud řeší dílčí změny uspořádání zastavěného území a zpřesňuje pravidla území z hlediska podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Aktualizuje podmínky využití zastavěného území a zastavitelných ploch v návaznosti na realizované záměry v území.

Změna č. 3 ÚP Všeštud vypouští v důsledku realizované přeložky vrchního vedení VVN elektro původní koridor, vymezený pro tuto realizaci.

Změna č. 3 ÚP Všeštud objektivizuje změny v nezastavěném území z hlediska vedení účelových komunikací a doprovodné (liniové) zeleně.

Změna č. 3 ÚP Všeštud odstraňuje zjištěné nepřesnosti ve značení veřejně prospěšných staveb.

## **1.2. Využití dosud zpracované územně plánovací dokumentace**

---

Zpracovatel v návrhu územního plánu vycházel z těchto dokumentací:

- Územně analytické podklady, poskytnuté Městem Kralupy nad Vltavou z roku 2008
- Urbanistická studie obce Všeštud, zpracovaná firmou ARCHIKA, Pod Karlovem 8, Praha 2, v roce 1998
- Územní plán obce Všeštud, zpracovaný firmou ARCHIKA, Pod Karlovem 8, Praha 2, schválený v roce 2003
- Zastavěné území vymezené v roce 1996
- Dále byly specifikovány požadavky ústně i písemnou formou.
- Rozšíření místního vodovodu, projekt k územnímu řízení z 05/2006 - Zadání územního plánu Všeštud, schválené zastupitelstvem v únoru 2010.

Zpracovatel respektoval následující související podklady:

- Územní plán VÚC Pražský region, schválený v prosinci 2006
- POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR z roku 2008
- Podklady, týkající se ochrany životního prostředí

## **1.3. Splnění zadání územního plánu**

---

Zadání územního plánu obce Všeštud bylo vypracováno v roce 2009, a projednáno a schváleno zastupitelstvem obce bylo dne 22.3.2010 (Usnesení č.2-2010). V zadání byly definovány zásady z hlediska požadavků obce na její rozvoj a investorské záměry. Byly zohledněny návaznosti na původní osídlení obce i na demografické předpoklady v území. Bral se ohled na kvalitu životního prostředí a kulturní dědictví. Kladl se velký důraz na možnost technického vybavení předmětného území i na dopravní napojení částí obce.

Nyní předkládaný Návrh územního plánu vychází z aktuálních písemných a ústních požadavků obce Všeštud a jejich rozvojových tendencí. Oproti zadání byla, na základě usnesení z jednání zastupitelstva obce dne 7.4.2010, dodatečně zařazena do návrhu územního plánu plocha pro 4 rodinné domy při severní hranici zastavěného území sídla Všeštud. A to proto, že tato předmětná lokalita přímo navazuje na současné zastavěné území obce a byla již původně zařazena do platného územního plánu, schváleného v roce 2003. Nynějším zařazením této lokality do rozvojových ploch se nyní nově definuje zastavitelné území do uceleného tvaru.

Návrh ÚP dále respektuje podmínky řešení zadání, respektuje vymezení souvisejících urbanistických vazeb a prostorových vztahů v území a bere v úvahu poznatky z místního šetření a technických podmínek v obci. Návrh vychází z daných souvisejících prostorových i územních souvislostí, a to zejména:

- uspořádání současné zástavby obce
- přírodních systémů a územních systémů ekologické stability
- konfigurace terénu
- systému infrastruktury
- technických limitů využití území
- ochranných a bezpečnostních pásem technické infrastruktury

Návrh územního plánu respektuje stanoviska dotčených orgánů a správců sítí k zadání ÚP.

V návrhu územního plánu byla použita metodika MINIS, vydaná Krajským úřadem Středočeského kraje, jednotlivé plochy jsou značeny dle odpovídajících kódů a jsou očíslovány. Všechny rozvojové plochy mají hlavní kód Z s číslem a podkód určující využití jednotlivých ploch.

Na základě požadavku Obce Všestudy, definovaného v zadání územního plánu, bylo v návrhu územního plánu podle § 31, odst. 2 stavebního zákona spojeno zpracování a projednání konceptu a návrhu územního plánu obce.

### **Změna č. 1:**

---

Zadání změny č. 1 ÚP Všestud bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Všestudy v září 2012..

#### **Ad a) Požadavky, vyplývající z politiky územního rozvoje a z ÚPD vydané krajem a z dalších širších územních vztahů**

Byla prověřena dokumentace PÚR ČR 2008 (2014) a ZÚR Středočeského kraje. Změna č. 1 ÚP Všestud obsahuje požadavky, vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje – vymezení tras dopravní a technické infrastruktury, nadregionálního a regionálního systému ekologické stability a souvisejících veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Současně byl prokázán soulad navrhovaného řešení s ostatními úkoly a cíli, vyplývající ze ZÚR.

#### **Ad b) Požadavky, vyplývající z územně analytických podkladů**

Na území, řešené změnou č. 1 ÚP Všestud se vztahují tyto jevy:

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

104	vodní cesta
111	objekt požární ochrany
117	zastavitelná plocha

**Ad c) Požadavky na rozvoj území obce**

Požadavky byly zapracovány v požadovaném rozsahu, vymezena je plochy Z1 – změna území pro těžbu štěrkopísků.

**Ad d) Požadavky na řešení plošného a prostorového uspořádání území řešeného změnou (na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Požadavky byly zapracovány v požadovaném rozsahu. Návrh změny ÚP Všestud definuje pravidla činnosti ve fázi přípravy těžby, vlastní těžby a ukončení těžby včetně rekultivace území a stanovuje podmínky pro ochranu navazujícího území.

Etapizace těžby není stanovena prostorově, popsány a definovány jsou však podmínky pro veškeré fáze činnosti s těžbou štěrkopísků související.

Trasa silnice II/101 je definována jako jediná přístupová komunikace k ploše těžby.

**Ad e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Změna č. 1 vymezuje dopravní a technickou infrastrukturu výhradně pro těžbu resp. povinnost její likvidace po ukončení těžby. Využití silnice II/101 je definováno jako jediný dopravní koridor.

**Ad f) Požadavky na řešení a rozvoj hodnot území**

Požadavky byly zapracovány v požadovaném rozsahu.

**Ad g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

VPS, VPO a asanace nejsou pro předmět změny č. 1 ÚP Všestud vymezeny. Návrh změny č. 1 akceptuje VPS a VPO, vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje.

**Ad h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

Požadavky byly zapracovány v plném rozsahu. Potřeba rozšíření zastavěného území a související zábory zemědělského půdního fondu jsou uvedeny v Odůvodnění.

**Ad i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Požadavky byly zapracovány v požadovaném rozsahu.

**Ad j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch, na plochy přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Požadavky byly zapracovány v požadovaném rozsahu pro použití podmínek pro těžbu nerostů v souladu s ustanovením vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území.

**Ad k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

**Ad l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Požadavky těchto kapitol nebyly Zadáním změny č. 1 ÚP Všestud vymezeny.

**Ad m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj**

Součástí změny č. 1 územního plánu je vyhodnocení vlivů změny č. 1 na životní prostředí (SEA) včetně rozboru udržitelného rozvoje území.

**Ad n) Případný požadavek na zpracování konceptu změny včetně požadavků na zpracování variant**

Tento požadavek nebyl dotčeným orgánem uplatněn.

**Ad o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu .....**

Návrh změny č. 1 ÚP Všestud je členěn v souladu s tímto požadavkem.

## **Změna č. 2:**

---

Zadání změny č. 2 ÚP Všestud bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Všestudy v srpnu 2012.

### **Ad 1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

Změna č. 2 ÚP Všestud řeší požadavek na zapracování energetického koridoru, určeného pro realizaci záměru dle ZÚR: E 02 - Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň) a to do konkrétních podmínek obce.

Předmětný energetický koridor je zpřesněn do měřítko územního plánu obce při vymezení těchto požadavků:

- výsledná trasa je vedena podél jižní (JZ) hrany dálnice D8,
- průběh trasy je jednoznačně dělen na úseky, kde dojde k posílení přenosové kapacity současné osy vedení VVN a na úseky, kde bude v rámci posílení přenosové kapacity vymezeno změnou č. 2 ÚP Všestud nové směrové vedení. V tomto úseku se původní vedení včetně ochranného pásma VVN elektro ruší.

Změna č. 2 ÚP Všestud dále vymezuje požadované podmínky vzájemné koordinace protihlukové bariéry a výstavby energetického koridoru:

- projektové řešení resp. realizace trasy VVN elektro musí zachovat možnost vybudování protihlukových opatření (protihlukového valu podél dálnice D8) v rozsahu dle platného územního plánu Všestud (na straně západní přilehlé k obci),
- protihluková opatření budou mít (v současnosti již mají) vymezenou plochu o šířce 20 m, výška protihlukových opatření – valu – bude 6 m od rostlého terénu – při zároveň zachované min. výšce 3,5 m nad niveletu dálnice,
- požadavek na koordinaci v území – protihluková opatření musí být realizovatelná i po vybudování předmětného vedení VVN,
- v rámci koordinace protihlukových opatření zajistit souvislé provedení protihlukových opatření ve stejné výšce i při realizaci jednotlivých částí (val, stěna) samostatně,
- musí být umožněno ozelenění zemního valu min. keřovým porostem na straně přivrácené k trase předmětného vedení, na odvrácené straně bude umožněno ozelenění ve formě keřů a vhodných stromů,
- musí být jasně deklarováno, že při budování zemního valu v ochranném pásmu VVN budou moci být používány běžné stavební mechanismy, jako na obdobných stavbách,
- příjezdové komunikace ke stavbě vedení VVN budou řešeny v prováděcí dokumentaci po dohodě s obcí a to mimo zastavěnou část obce.

Podmínky přesahující podrobnost územního plánování, jsou vyjádřeny jako podmíněčné pro následná územní či stavební řízení.

Podmínkou pro lokalizaci nosných sloupů VVN vedení a podmínkou pro realizaci staveb souvisejících s výstavbou energetického koridoru je vyloučení zásahu do přírodních prvků v území, vykazujících znaky významného krajinného prvku ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

### **Ad 1.1) Požadavky vyplývající z PÚR a ze ZÚR**

Změnou č. 2 ÚP Všestud byla prověřena dokumentace PÚR ČR 2008 a ZÚR Středočeského kraje z hlediska požadavků na vymezení tras dopravní a technické infrastruktury, nadregionálního a regionálního systému ekologické stability a souvisejících veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Změna č. 2 ÚP Všestud je ve shodě s těmito dokumenty.

Současně byl prokázán soulad navrhovaného řešení s ostatním úkoly a cíli, vyplývající ze ZÚR.



### **Ad 1.2) Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)**

Na území, řešené změnou č. 2 ÚP Všeštud se vztahují tyto jevy:

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

Výše uvedené jevy jsou promítnuty do koordinačního výkresu změny č. 2 ÚP Všeštud a prokázán soulad s navrhovaným řešením zpřesnění energetického koridoru.

### **Ad 1.4) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Energetický koridor je umístěn do ochranných a bezpečnostních pásem dopravní či technické infrastruktury za podmínek ochrany stávajících staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 2 ÚP Všeštud prověřila ochranu současné nadmístní technické infrastruktury – vymezením energetického koridoru je posunut vzájemný průmět OP VVN elektro s OP a BP VTL plynovodů a OP etylénovodu při zachování obecných podmínek křížení: konfigurace terénu, úhel křížení. Ochrana technické infrastruktury dotčené konkrétní stavbou VVN vedení bude řešena v příslušných územních řízeních.

Změna č. 2 ÚP Všeštud nevyžaduje přeložky tras jiné technické infrastruktury.

### **2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Požadavky nejsou Zadáním změny č. 2 ÚP Všeštud vymezeny.

- 3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací**  
Stavba energetického koridoru je řešena jako veřejně prospěšná stavba, její parametry odpovídají požadavkům ZÚR Středočeského kraje ve smyslu stanovené metodiky zpřesnění VPS pro podmínky územních plánů obcí.
- 4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**  
Požadavky nejsou Zadáním změny č. 2 ÚP Všeštud vymezeny.
- 5) Případný požadavek na zpracování variant řešení**  
Požadavky nejsou Zadáním změny č. 2 ÚP Všeštud vymezeny.
- 6) 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.
- 7) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**  
Požadavky nejsou Zadáním změny č. 2 ÚP Všeštud vymezeny.
- 8) Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání**  
Ve shodě se schváleném Zadáním změny č. 2 ÚP Všeštud se posice trasy energetického koridoru v úseku, kde zasahuje do ochranného pásma dálnice, akceptuje. Změna č. 2 ÚP Všeštud současně vymezuje požadavek na dosažení shody energetického vedení s ochranou dálnice D8 do navazujících územních a stavebních řízení podle podmínek konkrétní stavby.  
Změna č. 2 ÚP Všeštud odůvodňuje posici zpřesněného energetického koridoru jako předmětu změny č. 2 vůči koridoru VRT. Vzhledem k tomu, že trasa energetického koridoru je na opačné straně dálnice D8, nedojde k faktickému střetu těchto záměrů při realizaci ani následném provozu.  
Změna č. 2 ÚP Všeštud potvrzuje platnost původního územního plánu z hlediska civilní ochrany a takto stanovenou koncepci nemění.  
Změna č. 2 ÚP Všeštud vymezuje požadavek na umístění nosného systému (stožárů) VVN mimo aktivní zónu záplavového území Q 100 řeky Vltavy. Změna č. 2 ÚP Všeštud současně vymezuje požadavek na dosažení shody s trasou resp. stavbou energetického vedení s protipovodňovou hrází Všeštud do navazujících územních a stavebních řízení podle podmínek konkrétní stavby.

### **Změna č. 3:**

---

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

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 Všestud 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 Všestud vymezeny.

**Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání**

Nejsou požadovány

**Změna č. 4:**

---

Změna č. 4 je pořízena zkráceným postupem na platformě stanoviska Krajského úřadu střeďočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství čj. 032402/2023/KUSK ze dne 10.3.2023

Předmětem změny č. 4 územního plánu Všestud je změna funkčního využití území pozemků p.č. 33/16 a st. 8 v k.ú. Všestudy u Veltrus ze stávajícího využití VD – výroba a skladování/drobná řemeslná výroba na plochu komerčního občanského vybavení.

Nedílnou součástí změny č. 4 ÚP Všestud je úprava textové a grafické části ÚP v rozsahu, stanoveném vyhláškou č. 418/2022 Sb. ze dne 9. prosince 2022, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb.

Součástí koordinačního výkresu je rovněž aktualizace jevů a limitů využití území dne 5. aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou.

## 2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce bylo stanoveno v roce 1966. Jeho hranice je vyznačena v grafické části platného územního plánu obce. Do nynější doby se zástavba v obci řídila koncepcí stanovenou v platném územním plánu, schváleném v roce 2003. Nyní v návrhu nového územního plánu se dle aktuálních potřeb rozvoje obce stabilizují nové rozvojové plochy zástavby a nově se navrhuje rozšíření zastavitelného území obce.

Správní území obce Všeštiny má celkovou výměru 472 ha, a zabírá dvě katastrální území tj. Všeštiny a Dušníky nad Vltavou.

V území o ploše 472 ha jsou nyní zastoupeny tyto druhy pozemků:

- cca 394 ha zemědělská půda
- cca 306 ha orná půda - cca 63 ha chmelnice - cca 11 ha lesní půda - cca 8 ha zahrady
- cca 8 ha ovocné sady
- cca 9 ha trvalé travní porosty
- cca 10 ha vodní plochy
- cca 11 ha zastavěná plocha - cca 47 ha ostatní plochy

Obec patří dle počtu 314 obyvatel k 31.12.2008 v území k menším sídlům, v produktivním věku je cca 174 obyvatel, průměrný věk je 42,8 let.

#### Změna č. 3:

Hranice zastavěného území je vložena do aktuální katastrální mapy a aktualizována ke dni 1. 11. 2018. Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1a - výkres základního členění území
- 1b - hlavní výkres
- 1c - výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordinační výkres
- 2c – výkres předpokládaných záborů půdního fondu

#### Změna č. 4:

Hranice zastavěného území je vložena do aktuální katastrální mapy a aktualizována ke dni 1.4.2023. Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1a - výkres základního členění území
- 1b - hlavní výkres
- 1c - výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordinační výkres

**B1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Obec Všestudy se nachází v bývalém v okrese Mělník, kraj Středočeský. Obec leží na mírné vyvýšenině nad meandrem Vltavy a sestává ze dvou částí, tj. vlastní vsi Všestudy a severněji položené osady Dušníky nad Vltavou. Území obce mezi oběma sídly podélně protíná dálnice D8.

Obec Všestudy s částí Dušníky nad Vltavou leží v historické sídelní oblasti českého Polabí. Obě sídla vznikla jako zemědělské vsi a do nedávna bylo zemědělství jejich základním sídlotvorným faktorem. Ústup od zemědělství se projevil stagnací odvětví po roce 1989 díky ekonomické transformaci. Část obyvatelstva se postupně orientovala na dojížděku za prací do Kralup nad Vltavou, Odolené Vody, Vodochod, Neratovic a Prahy. Svou významnou roli v území sehrálo vybudování dálnice D8. Celá obec, rozprostřená na mírně členitém terénu působí v krajině harmonicky a malebně. Krajina je již od středověku osídlena a kultivována. Komunikace jsou zpravidla lemovány alejemi stromů různého stáří a druhů. Hodnotným krajinotvorným prvkem je veltruský park, ke kterému je při západní straně, obec těsně přimknuta. Obec má nízkou hustotou zástavby a nízký počet obyvatel, na 1 ha připadá 0,66 obyvatel. Je oblastí vyhledávanou pro bydlení i rekreaci. Rekreční funkce má pozitivní vliv na život a udržení stavebních fondů v sídle. Ve správním území je v současné době 20 individuálních rekreačních chalup a chat.

Uspořádání krajiny i původní urbanistické struktury obce, které byly podrobně analyzovány v Urbanistické studii z roku 1998 a v řešení územního plánu z roku 2000 jsou nyní v návrhu nového územního plánu akceptovány. Základní koncepce rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány zadáním územního plánu Všestudy, schváleným zastupitelstvem obce dne 22.3.2010. Rozvoj obce se týká katastru Všestudy a bude směřován do dostavby ve volných prolukách a rozšíření zastavitelného území po jeho okraji, v místech navazujících na stávající zástavbu. Charakter zástavby bude regulativy definován tak, aby nepůsobil v krajině rušivě.

**Změna č. 1:****Hlavní cíle rozvoje:**

Hlavním cílem rozvoje ve smyslu změny č. 1 je vymezení plochy těžby štěrkopísků dle konkrétního podnikatelského záměru.

Těžba štěrkopísků je dočasná činnost, po jejím ukončení bude provedena rekultivace prostoru těžby kombinací obnovených ploch zemědělského půdního fondu a ploch přírodních včetně vodních ploch.

**Hlavní cíle rozvoje a ochrany hodnot:****Urbanistické hodnoty:**

Uspořádání obce a systém užívání zastavěného území a zastavitelných ploch změnou č. 1 dotčeno. Veškeré změny představují zásah do východní části obce, která je od urbanizované části oddělena dálnicí D8.

Součástí zemních prací, souvisejících s těžbou štěrkopísků bude realizace protihlukového náspu, který je vymezen platným územním plánem s cílem ochrany urbanizované části území před negativními vlivy dálnice D8.

**Přírodní hodnoty:**

Změna č. 1 územního plánu Všestud respektuje současné přírodní hodnoty území, nivní prostory Vltavy, vazbu na zámeček ve Veltrusech. Ve smyslu vydaných ZÚR Středočeského kraje akceptuje stanovený územní systém ekologické stability – nadregionální biokoridor NK58 a regionální biocentrum RC 1483 Veltruský luh včetně zpřesnění do hranic pozemkových parcel, resp. terénních hran.

**Veřejná zeleň:**

Veřejná zeleň není změnou č. 1 dotčena.

**Ochrana veřejného zdraví:**

Lokalizace provozních staveb, technologických zařízení a přepravních tras s těžbou štěrkopísků dle změny č. 1 ÚP Všestud souvisejících, je nezbytné prověření konkrétního projektu z

*hlediska rizika překročení hodnot stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.*

*Odpovídající hlukové zhodnocení bude doloženo v navazujících řízeních ( např. podle zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 183/2006 Sb. )*

## **Změna č. 2:**

---

*Uspořádání obce a systém užívání zastavěného území a zastavitelných ploch změnou č. 2 dotčeno. Nový energetický koridor VVN elektro zvětšuje využitelný prostor obce.*

*Změna č. 2 současně vymezuje podmínky pro následná územní a stavební řízení s cílem zajistit koexistenci vedení VVN elektro a protihlukový val vůči dálnici D8 ve společném průmětu. Energetický koridor je vymezen do prostoru mezi obcí Všeštud a dálnici D8 do nejzazší polohy vůči obci. Současně je vymezena podmínka na zachování možnosti výstavby protihlukového valu v polohy dle platného územního plánu Všeštud.*

## **Změna č. 3:**

---

### **Hlavní cíle rozvoje**

*Hlavní cíle rozvoje obce nejsou změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčeny.*

*Změna č. 3 ÚP Všeštud mění ve vybraných uspořádání zastavěného území s cílem dalšího zkvalitnění vnitřní sídelní struktury ve prospěch smysluplného využití veřejného prostoru.*

*Změna č. 3 ÚP Všeštud objektivizuje podmínky realizace účelových komunikací a doprovodné zeleně.*

### **Hlavní cíle rozvoje a ochrany hodnot**

#### **Urbanistické hodnoty:**

*Uspořádání obce a systém užívání zastavěného území a zastavitelných ploch změnou č. 3 ÚP Všeštud korigováno v dále uvedených lokálních polohách a to za účelem smysluplného rozvoje veřejných prostranství vnitřní sídelní struktury.*

#### **Přírodní hodnoty:**

*Změna č. 3 ÚP Všeštud respektuje přírodní hodnoty dotčeného území ve smyslu ZÚR Středočeského kraje, ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou včetně zpřesnění územního systému ekologické stability dle platného ÚP Všeštud (tzn. včetně změny č. 1 a 2).*

#### **Veřejná zeleň:**

*Změna č. 3 ÚP Všeštud zpřesňuje uspořádání sídelní zeleně a to na podkladě realizované zástavby a realizovaného protihlukového valu.*

## **PŘÍRODNÍ A KULTURNÍ HODNOTY:**

*Při koncipování rozvoje obce se bere zvláštní ohled na kulturní a historické souvislosti. Tyto pamětihodnosti budou v územním plánu obce respektovány a nebudou dotčeny žádným z rozvojových záměrů v obci.*

#### **Registrované kulturní památky:**

- Červený mlýn č. 1423
- Zvonička a křížek č. 381/ 2
- Zvonička č. 286/1

#### **Registrované významné krajinné prvky:**

- VKP – 58 Mez k dálnici
- VKP – 59 K Všeštudům

#### **Seznam archeologických nalezišť:**

*V řešeném území není evidováno naleziště s archeologickou kulturou. Celý katastr se však nalézá na území s archeologickými nálezy, při zahájení zemních prací je nutný archeologický průzkum.*

### Nerostné bohatství

Z hlediska ochrany nerostného bohatství jsou v katastru obce registrována tato ložisková

území:

- č. 0029000 / chráněné ložiskové území Křivousy, k.ú. Všestudy
- č. 3 002900 Vojkovice 1 / výhradní ložisko štěrkopísků, k.ú. Vojkovice, k.ú. Všestudy
- č. 7 0768 Všestudy / těžný dobývací prostor štěrkopísek, k.ú. Všestudy
- č. 5948 - 5949 / haldy, deponie, k.ú. Všestudy a k.ú. Dušníky nad Vltavou a
- č. 5950 -5951 / výsypky, k.ú. Všestudy a k.ú. Dušníky nad Vltavou

Zasituování těchto jevů je zakresleno v grafické části návrhu územního plánu.

## **B2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ**

---

Správní území obce Všestudy je situováno v severní části bývalého okresu Mělník. Obcí s rozšířenou působností je Město Kralupy nad Vltavou. Správní území obce Obec zabírá dvě katastrální území, a to katastr Všestudy a katastr Dušníky nad Vltavou. Správní území obce Všestudy sousedí na západní straně s obcí Nová Ves, na severu s obcí Vraňany, na východě s obcí Vojkovice, na jihovýchodě s obcí Zlosyň a na jihozápadě s obcí Veltrusy. Všestudy se nachází v nadmořské výšce, pohybující se mezi 160 – 180 m n.m.

Územím probíhá dálnice D8. Z hlediska dopravních vztahů je obec plně obsluhována prostředky silniční automobilové dopravy. Obec Všestudy se nachází ve vzdálenosti cca 40 km od Prahy. Dále cca 10 km od města Kralupy nad Vltavou, cca 4 km od města Veltrusy. V těchto městech jsou zastoupeny struktury občanského vybavení, školských zařízení a zdravotní péče. Policie má zastoupení ve Vojkovicích.

Obec je z hlediska širších vztahů v přímé vazbě na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky z toho vyplývající jsou v územním plánu respektovány a řešení územního plánu je s tímto v souladu. Ze ZÚR vyplývá pro řešení územního plánu nutnost respektovat:

- trasu dálnice D8
- trasu silnice III/10151
- vedení vysokého tlaku plynu DN 150
- územní rezervu pro vysokorychlostní trať Českých drah
- nadzemní vedení el. 110 kV a 220 kV

## **B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE**

---

Obec usiluje v území vytvořit kvalitní podmínky pro stabilizaci obyvatel. Cílem řešení územního plánu obce Všestudy je posílení a rozvoj funkce bydlení, zajištění rozvoje technické infrastruktury a stabilizace všech současných i navrhovaných systémů prvků přírody.

Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek. Současný urbanistický charakter sídla je pro zpracování územního plánu výchozí a bude v řešení respektován.

### **ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH:**

#### **POSÍLENÍ SLOŽKY BYDLENÍ**

Zastavitelné území v návrhu územního plánu obce bude rozšířeno o plochy bydlení pro cca 50 až 80 rodinných domků, v rozptýlených v lokalitách. V obci se v návrhovém období předpokládá nárůst na cca 450 obyvatel. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro služební sféru.

#### **POSÍLENÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU**

- V území obce se navrhuje rozšíření zastavitelného území pro služby, a to:
- na severu od sídla Všestudy rozšíření areálu lihovaru pro stavbu předváděcí linky
  - v jižní části území se navrhuje lokalita - plocha zemědělské výroby se specifickým využitím pro chov koní



## **ROZVOJ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Zájmem obce je výstavba tlakové kanalizace v sídle Všestudy a dále zajištění funkceschopnosti ostatní stávající technické infrastruktury a zajištění možnosti jejího rozšíření v rozvojovém území.

## **REALIZACE ZELENĚ**

Předpokládá se rozšíření ploch zeleně, a to:

- ochranná a izolační zeleň na plochách, oddělujících zástavbu obce od vlivů provozu na dálnici D8
- plocha zeleně na místě lomu
- plocha zeleně u hřiště
- stabilizace ploch pro realizaci regionálních a lokálních biocenter a pásů regionálních i lokálních biokoridorů
- realizace soukromé zeleně v rozvojových plochách na nezastavěných částech pozemků - realizace stromořadí podél komunikací

## **NÁVRH PLOCH PRO PROTIHLUKOVÁ OPATŘENÍ U DÁLNIČE D8**

Podél tělesa dálnice jsou v návrhu územního plánu vymezeny pásy území, k umístění protihlukových opatření, jejichž účinné a vhodné technické řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace. Na těchto vymezených územích se dále předpokládá realizace zeleně.

## **OBHOSPODAŘOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY**

Mimo nyní navržené zastavitelné území zůstanou zachovány zemědělské plochy.

## **FUNKCE, KDE SE ROZVOJ OBCE NEPŘEDPOKLÁDÁ:**

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ:**

Jde o stabilizaci nynějšího stavu. V sídle Všestudy je nyní zastoupen obecní úřad, prodejna potravin, hostinec, knihovna a víceúčelové hřiště.

Změnou č. 4 se vymezuje plocha přestavby Z4/1 umožňující do původního prostoru zemědělského statku umístit zařízení komerční občanské vybavenosti.

~~S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat posílení služeb.~~ Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v rámci sídelní struktury v Kralupech nad Vltavou, Odolena Vodě, Vodochodech a Neratovicích.

### **VÝROBNÍ ZAŘÍZENÍ:**

V obci se, nepředpokládá nárůst nových pracovních příležitostí ve výrobních zařízeních, tyto je nutno vyhledávat v okolních dopravně dostupných sídlech.

## **C - URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Původní sídelní struktura, ve správním území obce, zůstává i nadále základem osídlení obce. Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obou sídel, jádra obce a také z jejího ohraničení, tj. určeného zastavěného území z roku 1966. Dále nynější návrh územního plánu plně respektuje rozvoj obce, definovaný v původním územním plánu obce, schváleném v roce 2003.

Všestudy lze označit jako obec s vysokou hodnotou obytného prostředí. Rozvoj obce se navrhuje pouze v jižní části území tj. v katastru Všestudy. Při návrhu urbanistické koncepce obce a u rozvojových lokalit bude navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem i předcházející dokumentací.

## **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

- Rozvoj bydlení v obci se navrhuje formou dostavby rodinných domků na volných pozemcích uvnitř území, dále je zaměřen na rozšíření zastavitelného území po okrajích obce v místech navazujících na stávající zástavbu.

- Současné uspořádání dopravy je pro návrh územního plánu výchozí, je respektována stávající silniční síť, pro obsluhu navrhovaných rozvojových ploch se odvozuje navazující síť místních obslužných komunikací.
- Koncepce současné technické infrastruktury je platná i pro návrh územního plánu, tj. zásobení vodu obou sídel z veřejného vodovodu i zásobení plynem. Pro odkanalizování sídla Všetudy se počítá s vybudováním nové tlakové kanalizace. V sídle Dušníky nad Vltavou budou i nadále splaškové odpadní vody zachycovány v bezodtokých jímkách. Navrhovaná rozvojová území budou napojena na rozšířený systém infrastruktury.
- Pro zajištění kvality životního prostředí se navrhuje rozšíření přírodních struktur zeleně v obci, realizace stromořadí a stabilizují se navrhované systémy ÚSES i ostatní prvky přírody.
- Pro zachování kvality životního prostředí navrhují se podél tělesa dálnice pásy území pro umístění protihlukových opatření.
- Z vymezení ochranných pásem a limitů v území vyplývá omezení funkcí na plochách.

## **VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V návrhu územního plánu je použita metodika MINIS, jednotlivé plochy stávajících struktur jsou značeny dle odpovídajících kódů. Rozvojové plochy jsou označeny hlavním kódem Z, jsou označeny číslem a mají dle způsobu využití podkód, a to :

<b>BV - BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ.....</b>	<b>CELKEM 6,087 ha</b>
---	------------------------

Rozšíření zastavitelného území o plochy pro bydlení tak, aby byl v celém správním území obce v návrhovém období nárůst cca o 50 rodinných domků. Zvýšení počtu stále bydlících obyvatel v rodinných domcích je na cca 450. Rozvoj ploch pro bydlení se předpokládá v následujících označených lokalitách:

Z 03 / BV – 0,461 ha  
 Z 04 / BV – 0,499 ha  
~~Z 05 / BV – 0,235 ha~~  
~~Z 06 / BV – 1,490 ha~~  
 Z 07 / BV – 0,392 ha  
 Z 08 / BV – 0,577 ha  
 Z 09 / BV – 1,854 ha  
 Z 10 / BV – zrušeno  
 Z 12 / BV – 0,579 ha

<del><b>SV - PLOCHY SMÍŠENÉ .....</b></del>	<del><b>CELKEM 1,272 ha</b></del>
---	-----------------------------------

~~Z 11 / SV – 1,272 ha~~

<b>ZV - PLOCHY ZELENĚ.....</b>	<b>CELKEM 10,274 ha</b>
--------------------------------	-------------------------

ZV 01 – 0,046 ha / trojúhelník zeleně u navržené komunikace  
 ZV 02 – 2,761 ha / plocha zeleně u dálnice  
 ZV 03 – 6,994 ha / plocha zeleně u dálnice  
 ZV 04 – 0,320 ha / plocha zeleně u lokality Z 09  
 ZV 05 – 0,153 ha / pruh zeleně u hřiště

<b>VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY .....</b>	<b>CELKEM 1,437 ha</b>
--	------------------------

Z 01 - 1,437 ha /SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM PRO PŘEDVÁDĚCÍ LINKU V AREÁLU LIHOVARU

<b>VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ .....</b>	<b>CELKEM 0,529 ha</b>
---	------------------------

Z 02 - 0,529 ha SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM PRO CHOV KONÍ

## Změna č. 1:

Z1/1 – 7,2640 ha – plocha těžby štěrkopísků  
Z1/2 – 56,3502 ha – plocha těžby štěrkopísků

Celkový zábor: 63,6142 ha

- z toho: zemědělská půda: 63,1730 ha  
plochy ostatní: 0,4412 ha

Členění zemědělské půdy k dočasnému vynětí:

orná půda: 26,8336 ha  
chmelnice: 36,3394 ha

Vymezená plocha Z1 je určena pro těžbu štěrkopísků a činnosti související s přípravou těžby štěrkopísků, vlastní těžbou štěrkopísků a činností související s ukončením těžby a rekultivací prostoru. Rekultivovaným prostorem budou zřízeny plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské.

Po ukončení těžby nebude v území ponecháno území hodnotitelné jako zastavěné území ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Součástí rekultivace je závazka vytěženého prostoru. K navážce bude možné použít odpady neznečištěné nebezpečnými látkami. Konkrétní materiály použité k navážce budou stanoveny v územním řízení a to na podkladě souhlasu příslušného dotčeného orgánu státní správy v oblasti odpadového hospodářství.

Vymezená plocha je členěna na dílčí plochy Z1/1 a Z1/2. Plochy jsou určeny pro těžbu štěrkopísků, mezilehlá plocha představuje již vytěžený prostor, který bude rekultivován dle podmínek příslušného povolení těžby.

Členění podle stupně ochrany půdního fondu:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	stupeň přednosti ochrany půdního fondu					poloha vzhledem k ZÚ
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1/1	plochy těžby štěrkopísků	7,2640	0,0000	2,1470	0,0000	4,8921	0,2249	vně
Z1/2	plochy těžby štěrkopísků	56,3502	28,5376	4,6560	0,0000	23,1566	0,0000	vně
	<b>celkem</b>	<b>63,6142</b>						

Další podmínky:

Půda ze ZPF bude odnímána postupně po etapách. Další etapa těžby bude následovat pouze po započetí technické rekultivace předcházející etapy, přitom technická a biologická rekultivace na zemědělskou půdu ve vytěžených částech těžebního prostoru na sebe musí plynule navazovat.

Žádost o souhlas k odnětí půdy bude zpracována vždy na celou výměru zemědělské půdy, která má být dotčena těžbou a činností s ní související (např. zařízení na vodu, přístupové komunikace, deponie) v průběhu období deseti let.

Je třeba zabezpečit, aby co největší území bylo rekultivováno na zemědělskou půdu; přednostně bude využita zpět k zemědělské rekultivaci ornice z ploch s I. a II. třídou ochrany ZPF dle BPEJ. Vedlejší způsob rekultivace bude na vodní plochu.

Nejprve bude těžena lokalita Z1/1, těžba a následná zemědělská rekultivace bude postupovat plynule od jihu na sever.

## **Změna č. 2:**

---

Změnou č. 2 se vymezuje energetický koridor pro soustavu vrchních vedení VN elektro. Hranice energetického koridoru jsou rovněž mezní posicí ochranných pásem VN elektro, které vzniknou výstavbou konkrétních tras.

Sloučením stávajících budoucích vrchních vedení VVN elektro do navrženého koridoru dojde k přeložce stávajícího vrchního vedení VVN elektro a tím ke změně posice souvisejících ochranných pásem.

Nová ochranná pásma vzniknou ve srovnání se stávající trasou dále od zastavěného území a zastavitelných ploch.

## **Změna č. 3:**

---

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,
- Z3/2 plochy drobné výroby a služeb / drobné řemeslné výroby v m.č. Všeštud na plochy smíšené venkovské,
- Z3/3 plochu veřejných prostranství nahrazuje v důsledku realizované zástavby plochou venkovského bydlení,
- Z3/4 plochu veřejných prostranství v nástupním prostoru do Veltruského luhu mění na plochu zeleně na veřejných prostranstvích.

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

- Z3/5 zákres 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 zákres (návrh) vnitřních komunikací,
- 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,
- Z3/9 zákres návrhové místní komunikace k zastavitelným plochám Z08 BV a Z09 BV nahrazuje plochou veřejných prostranství,
- Z3/10 zákres návrhové místní komunikace k zastavitelné ploše Z02 VZ nahrazuje plochou dopravní infrastruktury,
- Z3/11 vypouští navrhovaný IP 09: Stromořadí již realizováno na západní straně uličního prostoru,
- Z3/12 aktualizuje velikost plochy ZV03 v důsledku realizace protihlukového valu, Z3/13 aktualizuje velikost plochy ZV 04 v důsledku realizace protihlukového valu.

## **Změna č. 4:**

---

Změna č. 4 ÚP Všeštud mění využití zastavěného území takto:

- Z4/1 změna funkčního využití území pozemků p.č. 33/16 a st. 8 v k.ú. Všeštud u Veltrus za stávajícího využití VD – výroba a skladování/drobná řemeslná výroba na plochu komerčního občanského vybavení.

Pro řešení infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení.

### D1. DOPRAVA

#### SILNIČNÍ DOPRAVA

Obec Všeštiny se nachází cca 24 km severně od hranice hlavního města Prahy. Je přístupná dálnicí D8, která správním územím obce diagonálně křížuje a zajišťuje hlavní objemy tranzitní přepravy od Prahy směrem na Ústí nad Labem, Teplice a dále do Německa. Jde o čtyřpruhovou komunikaci dálničního typu v kategorii D26,5/120 s mimoúrovňovými křižovatkami. Obec je dále plně obsloužena silnicemi pro automobilovou dopravu a to:

- silnicí III/10151, která je částečně souběžná s dálnicí D8 a spojuje obě sídla Všeštiny s Dušníky,
- silnicí III/24212, která propojuje Všeštiny s Vojkovicemi.

Na tuto silniční síť, která tvoří nosnou komunikační kostru, území jsou připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou. Všechny nově navrhované lokality jsou přístupné a napojitelné na tuto síť. V jednotlivých lokalitách dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch. Tato koncepce, která tvoří nosnou komunikační kostru území, zůstane v řešení územního plánu zachována. Také zůstanou nezměněny šířkové parametry komunikací.

Vzhledem ke zvyšující se dopravní zátěži na dálnici D8 jsou v územním plánu podél dálnice navrženy pásy pozemků, na nichž bude možno umístit protihluková opatření. Ta by měla snížit zasažení zástavby obce negativními vlivy ze silniční dopravy tj. hlukem, vibracemi, emisemi, imisemi atd.

#### AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Celé správní území obce Všeštiny je obslouženo veřejnou autobusovou dopravou v rámci regionálního integrovaného dopravního systému Praha. Dle jízdního řádu ROPID procházejí obcí dvě linky, které zajišťují vazby ve směrech do Kralupy nad Vltavou a na Prahu a, a to:

- Praha Kobylisy - Kralupy nad Vltavou,
- Kralupy nad Vltavou – Všeštiny.

V obci jsou zřízeny dvě zastávky autobusů jejich umístění lze pro návrhové období považovat za stabilizované.

#### ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Železniční doprava není do katastrálního území zavedena, ani se s ní v budoucnu nepočítá. Obci nejbližší je trať č. 092, vedená ze železničního uzlu Kralupy nad Vltavou do Nelahozevsí a Veltrus. Tento způsob železniční přepravy osob zůstane v řešení územního plánu nezměněn.

### Změna č. 1

#### Účelové komunikace:

Nejsou změnou č. 1 ÚP Všeštiny dotčeny. Ve všech fázích těžby bude zachován provoz, přístupnost, směrové a prostorové vedené účelové komunikace podél východní paty dálničního tělesa. Tato účelová komunikace nebude využita pro potřeby těžby štěrkopísků v žádné fázi.

#### Parkování:

Parkování v souvislosti s provozem navrhovaných zastavitelných ploch bude řešeno výhradně na vlastním pozemku těžby, tj. mimo plochy dopravní infrastruktury a mimo plochy veřejných prostranství.

#### Koridor vysokorychlostní tratě:

Řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní tratě (VRT), vymezený PÚR ČR a zpřesněný zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

*Změna č. 1 vymezuje v tomto smyslu specifické podmínky, nezbytné pro koordinaci těžby s přípravou, popř. výstavby či provozem vysokorychlostní tratě.*

*Další podmínky:*

*Je nutné zpracovat odbornou studii dokumentující možný vliv těžby na budoucí realizaci projektu vysokorychlostní železniční tratě Praha - Lovosice v dotčeném území tak, aby byly stanoveny přesné podmínky harmonizace obou záměrů.*

*Přepravní trasy odvozu suroviny budou vedeny po silnicích č. II/101, II/608 a III/0081 na dálnici D8 (exit 9 - Úžice) s případným využitím silnice č. I/16 ve směrech Mělník nebo Slaný - Kladno. V žádném případě nebude přeprava suroviny vedena zastavěným územím okolních obcí, zejména obcemi Všestudy, Zlosyň, Veltrusy a Kralupy nad Vltavou.*

*Vzhledem k rozšíření ploch určených pro těžbu štěrkopísků a činnosti související s ukončením těžby a rekultivací prostoru dojde k prodloužení a navýšení dopravního zatížení silnic č. II/101, č. II/608 a č. III/0081, čímž může dojít k jejich poškození, popř. zničení. Z tohoto důvodu silniční správní úřad požaduje, aby přílohou žádosti pro územní, popř. stavební řízení, byla dohoda mezi těžební organizací a KSÚS Středočeského kraje, p.o. o zajištění potřebných úprav dotčených pozemních komunikací, v souladu s § 38 zákona č. 13/1991 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.*

## **Změna č. 2:**

---

*Změna č. 2 ÚP Všestud akceptuje stávající uspořádání silniční sítě. Trasa energetického koridoru dle změny č. 2 je umístěna do ochranného pásma dálnice, do prostoru, určeného pro realizaci protihlukových opatření prostřednictvím zemního valu s ozeleněním.*

## **Změna č. 3:**

---

*Místní komunikace:*

*Návrhové místní komunikace v rozsahu jejich grafického zákresu se mění na plochu veřejných prostranství – viz změny Z3/5 a Z3/9.*

*Návrhová místní komunikace v rozsahu jejího grafického zákresu se mění na dopravní infrastruktury – viz změna Z3/10.*

*Ze zastavitelných ploch Z03 BV a Z04 BV se vypouští vnitřní kresba návrhových místních komunikací. Vnitřní komunikační systém bude vymezen v rámci parcelace těchto zastavitelných ploch.*

*Účelové komunikace:*

*Změna východní hranice zastavitelné plochy Z09 BV odstupuje o 2 m od paty realizovaného protihlukového valu. Do tohoto prostoru lze umístit pěší komunikaci obce.*

## **D2. VODOVOD**

---

*Do obce je zajišťováno zásobení pitnou vodou z řady KSKM VDJ Hostín – VDJ Dolany. Z tohoto přivaděče je veden přívodný řad DN 250, kterým je gravitačně přivedena voda do vodojemu Dřínov I. (2×1000 m<sup>3</sup>). Z něho je veden gravitační zásobní řad DN 300 přes obec Zlosyň do obce Vojkovic. Z Vojkovic zásobní řad pokračuje gravitačně profilem DN 200 do obce Všestudy, přívod vody dále také gravitačně profilem DN 100 do obce Dušníky nad Vltavou. Současně je vodovodní síť v obci napojena na vodovodní síť obce Dědibaby.*

*V budoucnosti zůstane zachováno zásobování obou sídel obce Všestudy pitnou vodou z vodovodu KSKM. Předpokládá se dostavba vodovodní sítě tak, aby všichni obyvatelé byli připojeni na vodovod pro veřejnou potřebu. Dále se předpokládá postupná rekonstrukce vodovodní sítě a rozšiřování vodovodní sítě v souvislosti s rozvojem obce.*

*Po zajištění finančního krytí bude řešeno zásobování objektů pitnou vodou na nových rozvojových plochách z tohoto veřejného vodovodu. Vzhledem k vydatnosti zdroje a výkonu osazené čerpací techniky se nepředpokládá využití veřejné vodovodní sítě pro požární účely.*



### **D3. KANALIZACE**

---

#### **DUŠNÍKY NAD VLTAVOU**

Tato část obce nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče. S ohledem na velikost této místní části není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Proto bude nezbytné zajistit po roce 2015 rekonstrukci stávajících nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. V roce 2020 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách likvidovány na nejbližší čistírně odpadních vod.

#### **VŠESTUDY**

Odkanalizování obce není vybudováno. Jednotlivé stavby mají jímky na vyvážení. Dešťové vody jsou u jednotlivých domů likvidovány na vlastních pozemcích.

V současné době je vypracována projektová dokumentace splaškové kanalizace a připravuje se její realizace. Jedná se o tlakovou kanalizaci s přímým napojením na ČOV Kralupy nad Vltavou. Projektová dokumentace řeší výstavbu kanalizace v obci včetně centrální čerpací stanice ČS Všestudy a její přípojky NN. Součástí kanalizace budou objekty nutné pro spolehlivý provoz dopravy splašků na ČOV Kralupy nad Vltavou. Nedílnou součástí tlakového systému dopravy splašků jsou malé čerpací stanice osazené u každé z nemovitostí včetně jejich výtlaků.

Celkem bude vybudováno 4 108 m<sup>3</sup> tlakové kanalizace. Na tlakovou kanalizaci bude v k.ú. Všestudy napojeno cca 400 obyvatel. Se započítáním výstavby se počítá v roce 2010 se lhůtou výstavby 1 – 3 roky dle finančního krytí.

#### **Změna č. 1**

---

*Vodovod, kanalizace:*

*Vodovod, splašková kanalizace a systém jímání splaškových vod může být realizován v rámci provozního zázemí těžby štěrkopísků a po ukončení těžby bude odstraněn.*

*Dešťová kanalizace:*

*Všechny technologické a stavební objekty provozního zařízení těžby štěrkopísků budou mít řešeno likvidaci dešťových vod zasakováním.*

### **D4. ELEKTROZVODY**

---

Obec Všestudy je napojena z elektrorozvodné skupiny ČEZ Středočeské energetické závody a.s. Praha, rozvodný závod SEVER Mladá Boleslav. Obec má v současné době vyhovující síť vysokého napětí 22 kV, napojenou na rozvodnu 110/22 kV Kralupy nad Vltavou, obec je vybavena 5 trafostanicemi 22/0,4 kV.

V řešení územního plánu obce se uvažuje s rozšířením zástavby a s nárůstem spotřeby až do výše současných kapacit trafostanic a přenosové schopnosti vedení 22 kV. V případě nedostatečnosti trafostanic dle konkrétních potřeb výstavby budou tyto v dalších dokumentacích v souladu se záměry provozovatele přezbrojeny; popř. pro pokrytí nárůstu spotřeby bude nutno rozšířit v obci počet transformačních stanic.

Zajištění nárůstu spotřeby a napojení nové zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s případnou výstavbou trafostanic dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek. V případě nedostatečnosti stávajících trafostanic budou tyto v souladu se záměry provozovatele přezbrojeny.

#### **Změna č. 1:**

---

*Pro potřeby těžby štěrkopísků bude zřízena účelová trasa el. energie a účelová trafostanice, tyto stavby budou po ukončení těžby odstraněny.*

*Těžba štěrkopísků bude koordinována z hlediska připravované trasy VVN elektro - VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed.*

*Těžba štěrkopísků umožní ve všech fázích výstavby trasy VVN elektro a její užívání z hlediska činností v OP VN elektro.*

#### **Změna č. 2:**

---

*Zpřesnění energetického koridoru E02 dle ZÚR je jediným předmětem změny č. 2 ÚP Všeštud.*

*Zpřesnění energetického koridoru je řešeno vymezením jeho osy a následného odvození potřebné šířky – oboustranně 50 m, tj. celkové šířky 100 m. Osa zpřesněného koridoru v severní i jižní části vychází ze stávající trasy VVN elektro, ve střední části – kontaktním prostoru s obcí – je vedena v nové trase, která se přiklání k dálnici D8.*

*Součástí změny č. 2 ÚP Všeštud, resp. zpřesnění energetického koridoru – je v úseku nové trasy zrušení původního (současného) vedení včetně vypuštění – úpravy obalové křivky ochranných pásem VVN a VN elektro.*

*Pro následná územní a stavební řízení jsou změnou č. 2 ÚP Všeštud vymezeny tyto podmínky:*

- *projektové řešení resp. realizace trasy VVN elektro musí zachovat možnost vybudování protihlukových opatření (protihlukového valu podél dálnice D8) v rozsahu dle platného územního plánu Všeštud (na straně západní přilehlé k obci),*
- *protihluková opatření budou mít (v současnosti již mají) vymezenou plochu o šířce 20 m, výška protihlukových opatření – valu – bude 6 m od rostlého terénu – při zároveň zachované min. výšce 3,5 m nad niveletu dálnice,*
- *požadavek na koordinaci v území – protihluková opatření musí být realizovatelná i po vybudování předmětného vedení VVN,*
- *v rámci koordinace protihlukových opatření zajistit souvislé provedení protihlukových opatření ve stejné výšce i při realizaci jednotlivých částí (val, stěna) samostatně, musí být umožněno ozelenění zemního valu min. keřovým porostem na straně přivrácené k trase předmětného vedení, na odvrácené straně bude umožněno ozelenění ve formě keřů a vhodných stromů,*
- *musí být jasně deklarováno, že při budování zemního valu v ochranném pásmu VVN budou moci být používány běžné stavební mechanismy, jako na obdobných stavbách,*
- *příjezdové komunikace ke stavbě vedení VVN budou řešeny v prováděcí dokumentaci po dohodě s obcí a to mimo zastavěnou část obce.*

#### **Změna č. 3:**

---

*Elektrická energie:*

*Změnou č. 3 ÚP Všeštud se vypouští energetický koridor E02 dle ZÚR včetně jeho zpřesnění změnou č. 2 ÚP Všeštud. Vrchní vedení VVN elektro je v tomto koridoru již realizováno, koordinační výkres – právní stav po změně č. 3 ÚP Všeštud tak obsahuje zákres skutečného vedení včetně OP elektro.*

#### **D5. PLYNOFIKACE**

---

*V území je dokončena plynofikace obou sídel Všeštud i Dušníky. Středotlaká plynovodní síť je napojena na regulační stanici VTL/STL na jižním okraji Všeštud. Distribuční síť umožňuje napojení jak všech stávajících objektů v obci, tak také rozvojových lokalit.*

#### **Změna č. 1**

---

*Stávající trasy VVTL a VTL plynovodů a trasy produktovodů (ropovod, etylénovod) nebudou těžbou dotčeny: trasa a zásah a do jejich ochranného a bezpečnostního pásma budou vymezeny v územním řízení, veškeré činnosti v ochranných a bezpečnostních pásmech lze provádět výhradně se souhlasem správce ( provozovatele ) plynovodů a produktovodů a pouze v rozsahu, vymezeném v následných územních řízeních.*

#### **Změna č. 4**

---

*Změnou č. 4 se vymezuje koridor P02 pro umístění stavby P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obříství.*

## **D6. TELEKOMUNIKACE**

---

*Dálkové kabely jsou vedeny ve středním pásu dálnice D8. Na současně zastavěném území obce a na plochách, určených pro předpokládaný rozvoj obce nejsou umístěny žádné dálkové kabely.*

- *Radioreléové paprsky nejsou přes předmětné území vedeny.*
- *Přijem televizních a rozhlasových signálů je pokryt z vysílače Praha – Žižkov a Černá Hora. Přijem je zajišťován individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.*
- *Telefonní síť je v obci je napojena na SÚ Veltrusy. Ústředna je napojena optickým kabelem. Stávající síť pokrývá nyní potřeby obce, avšak pro další rozvoj bude třeba potřeby výstavby pokrýt novými rozvody ze stávajícího rozvaděče popř. jeho kapacitu rozšířit. V území z operátorů působí T-Mobil, Vodafone 02 a U:fon.*

*Přijem televizních signálů je zajišťován v obci individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.*

*Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odborným odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit, v souladu s rozvojovými tendencemi působících provozovatelů.*

## **E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **E1. VÝCHOZÍ STAV**

#### **RELIÉF KRAJINY:**

O katastrálním území obce Všestudy lze říci, že jde o kultivovanou zemědělsky využívanou krajinu. Jde o omezené plochy remízů, sadů a chudou doprovodnou zeleň Mlýnského potoka (Všestudského potoka). Pozemky mimo zastavěné území obce jsou využívány ve většině jako orná půda. V krajině se běžně vyskytují druhy zvířat, které nejsou příliš citlivé na blízkost lidských sídlišť.

Malebná krajina řešeného území se pohybuje na úrovni 160 – 181 m n.m. Uspořádání původní krajiny je však výrazně zasaženo výstavbou dálnice D8, jdoucí od jihu k severu. Prostorově i funkčně rozděluje správní území obce na Všestudy a Dušníky nad Vltavou.

Reliéf ostatní krajiny je mírně členitý se zahloubeným údolím vodoteče Mlýnského potoka (Všestudský náhon) při západní hranici území. Území z hlediska přírodních hodnot významně ovlivňuje rozlehlý zámecký park Veltrusy, který přiléhá ze západní strany ke katastru obce Všestudy. Tato oblast s přírodními prvky tvoří v krajině velkou rozmanitost, ekologickou stabilitu a též krajinářskou a estetickou hodnotu. Z hlediska přírody se v řešeném území, na jeho prostorovém členění, dále významně podílejí další krajinné struktury, a to trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky. Na obou katastrech obce se vyskytují lesní porosty minimálně. V rámci územního plánu jsou v řešeném území plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz.

#### **VODNÍ TOKY:**

Jediným stálým tokem v území obce je Mlýnský potok (Všestudský potok – umělé koryto vodního toku), který je napájen z Vltavy na katastru Veltrusy. Jde o krajinářsky významný tok s kvalitním doprovodným porostem. Příslušnost hospodařit s majetkem státu má Národní památkový ústav, Valdštejnské náměstí 162/3, Praha Malá Strana. Dle údajů Českého rybářského svazu není Mlýnský potok (Všestudský náhon) evidován v soupisu pstruhových ani mimopstruhových revírů.

Do správního území obce Všestudy zasahuje na úseku 12.75 – 14.24 tok Vltavy. Správcem toku je Povodí Vltava, s.p., závod Dolní Vltava. Tato část Vltavy se nachází v soupisu mimopstruhových revírů pod č. 411094 Vltava 2 a č. 411158 Vltava 2A – Tůň Lobeček.

#### **PEDOLOGIE, KLIMA, RADON:**

Půdotvorným substrátem jsou na většině území říční uloženiny charakteru štěrkopísků nebo nivních hlinitopísčitých uloženin.

Řešené území spadá do klimatické oblasti teplé A2, podoblast suchá, okresek teplý suchý, s mírnou zimou a kratším slunečním svitem, s průměrnými ročními teplotami 8 až 9° C a srážkovým průměrem cca 500 až 550 mm ročně.

Řešené území zasahuje do oblasti s vysokým rizikem pronikání radonu z geologického podloží. Nejvyšší riziko je na vytěžených plochách po těžbě štěrkopísku.

Charakteristika území z hlediska geomorfologie, z hlediska geologických a klimatických poměrů a ovzduší byla podrobně popsána v Urbanistické studii obce Všestudy z roku 1998, zpracované firmou ARCHIKA.

### **E2. KONCEPCE**

Celé řešené území se nachází v kvalitním přírodním a krajinném prostředí. Jedná o harmonickou krajinu, kterou spoluvytváří mírně členěná konfigurace terénu, v blízkosti zastoupení rozlehlého komplexu Veltruského parku, doprovodná a rozptýlená zeleň, vodoteč Mlýnského potoka. Obec má výjimečně příznivou charakteristiku také díky současné rozvolněné zástavbě s rodinnými domky, doprovázenými množstvím zeleně. Návrh územního plánu neovlivní v území dané přírodní a

krajinářské hodnoty, hodnoty historické i kulturní. Původně definované zastavěné území z roku 1966 a stabilizované dále v územním plánu z roku 2003, zůstává i nadále základem osídlení. Uspořádání krajiny i původní urbanistická koncepce obce zůstane řešením územního plánu zachována.

Rozvoj obce je směřován v katastru Všestudy, jak do dostavby domků ve volných prolukách, tak do rozšíření zastavitelného území pro bydlení po okraji jednotlivých částí obce, v místech navazujících na její stávající zástavbu. Charakter nové zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

## **ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA KRAJINU:**

### **Prostupnost krajiny - návrh konceptu systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek**

Z hlediska prostupnosti jsou respektovány stávající účelové komunikace v krajině tj. polní, lesní a přístupové cesty. Při stavební činnosti musí být zachován přístup na stávající zemědělské obhospodařované pozemky.

Mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních a lesních komunikacích představují dobré podmínky pro větší rozvoj cykloturistiky. Dobré terénní podmínky dávají předpoklady pro vedení cyklostezek i pěších tras po místních a účelových komunikacích.

### **Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch**

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené i navrhované ÚSES a polní cesty se záchytnými příkopy a doprovodnou zelení. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území. V rámci územního plánu jsou navrženy doprovodné porosty liniová zeleň podél cest. V zastavěném území zvyšuje ekologickou stabilitu rozptýlená zeleň.

### **Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy, na nichž probíhá současná těžba nerostů. Za účelem zvýšení ekologické stability krajiny se nenavrhují žádné plochy pro rozšíření těžby.

### **Koncept rekreačního využívání krajiny**

V definovaném nezastavitelném území v krajině není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se musí zachovat a chránit zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Dešťové vody musí být v maximální míře likvidovány a shromažďovány na vlastních pozemcích.

## **Změna č. 1**

---

*Součástí těžby štěrkopísků je její příprava a zahlazení. V rámci přípravy těžby lze skrývky ukládat na dočasné deponie v ploše Z1.*

*Těžba štěrkopísků bude prováděna tak, aby přírodní útvary, okolní stavby, nesouvisející okolní dopravní a technologická zařízení nebyly těžbou dotčeny.*

*Těžba štěrkopísků nesmí porušit vodohospodářskou soustavu území z hlediska odvodnění území, kvality povrchových a podzemních vod a z hlediska režimu území v případě vzniku záplavy (povodní).*

*Součástí rekultivace je závázka vytěženého prostoru. K navážce bude možné použít odpady neznečištěné nebezpečnými látkami. Konkrétní materiály použité k navážce budou stanoveny v územním řízení a to na podkladě souhlasu příslušného dotčeného orgánu státní správy v oblasti odpadového hospodářství.*

*V následných správních rozhodnutích souvisejících s přípravou území pro těžbu, s vlastní těžbou a rekultivací území po těžbě štěrkopísků budou zohledněny následující podmínky, vyplývající z vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Všestud na životní prostředí:*

*Pro sledování možného ovlivnění kvality a úrovně podzemních a povrchových vod v zájmovém území a jeho blízkém okolí bude vypracován návrh monitoringu; monitoring by měl být prováděn ve vybraných objektech situovaných v zájmovém území. Kromě sledování kolísání hladiny podzemní i povrchové vody bude v těchto objektech prováděn monitoring základních kvalitativních parametrů těchto vod. Rozsah sledovaných látek bude upřesněn v již zmíněném návrhu monitoringu, v němž se předpokládá sledování ropných látek ve stanovení uhlovodíků C 10 - C 40, které nejlépe dokumentují ropné znečištění, změny základních chemických parametrů podzemní i povrchové vody a monitoring eutrofizace.*

*Provoz monitoringu bude zahájen v dostatečném předstihu před zahájením těžby tak, aby byl spolehlivě dokumentován stav neovlivněný těžbou; v případě prokázání vlivu těžby na podstatné snížení možnosti odběru podzemní vody nebo zhoršení jakosti bude postupováno dle § 29 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.*

*- Pro ověření vlivu těžby na hydrologické a hydrogeologické poměry, především však k posouzení rizik spojených s povodňovými stavami, pro určení stavu hladiny vody v těžebních jezerech (za různého rozsahu těžby), určení případného transportu kontaminace, bude proveden podrobný hydrogeologický průzkum.*

*Požadovaná výměra 63,6142 ha pro těžbu nerostů bude konečná.*

#### **Změna č. 2:**

---

*Podmínkou územního resp. stavebního řízení a realizace stavby bude minimální zásah do přírodních ploch.*

*Nové stožáry VVN elektro budou umístěny mimo aktivní zónu záplavového území Q100 řeky Vltavy.*

#### **Změna č. 3:**

---

*Změnou č. 3 ÚP Všestud se vypouští zakres návrhové liniové zeleně (stromořadí) a nahrazuje se regulativem, umožňujícím liniovou zeleň (stromořadí) na plochách nezastavěného území zakládat.*

*Změnou č. 3 ÚP Všestud se v návaznosti na realizovaný protihlukový val a navazující úpravy tvaru zastavitelné plochy Z09 BV mění tvar a velikost návrhové plochy veřejné zeleně ZV03 a ZV04.*

*Změnou č. 3 ÚP Všestud se upravuje přípustné využití plochy veřejné zeleně ZV05 na možnost umístění dětského hřiště a dalších zařízení veřejného prostoru včetně parkoviště.*

### **E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY**

---

*Přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. V řešení územního plánu obce je zapracováno umístění systémů ekologické stability, a to jak regionální, tak lokální úrovně. Plochy ÚSES, vymezené pro toto řešení, se v návrhu územního plánu stabilizují. V rámci územního plánu budou dále v řešeném území plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz. Jedná se o trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky, rybníky i potoky s přilehlým územím.*

*Jde o tato společenství:*

#### **NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES, PŘÍRODNÍ REZERVACE:**

- Nadregionální biokoridor č.58 / Údolí Vltavy – K10, vedoucí z Chvatěrub přes Všestudy do Zálezlic.*
- Regionální biocentrum č. 1483 / Veltruský luh, jdoucí z Nové Vsi do Všestud.*
- Nadregionální biocentrum a regionální biokoridor nejsou v katastrálním území zastoupeny a nejsou tu žádná území Evropské soustavy Natura 2000.*
- Evropsky významná lokalita / na západní okraj území obce zasahuje evropsky významná lokalita CZ 0213083 Veltrusy.*



## **LOKÁLNÍ ÚSES:**

V roce 1996 byl zpracován Generel ÚSES pro území Mělník – Jih, který řeší okrajově ve schematické rovině i katastrální území obce Všeštud. Základními předpokládanými prvky ÚSES v k.ú. Všeštud jsou lokální funkční a nefunkční biocentra a navržené směry nefunkčních biokoridorů, a to:

- LBK 146 / Veltruský luh – Kozárovický potok, částečně vymezený a funkční, část je navržena k doplnění
- LBK 147 / Homolka, vedený od RBC Veltruský luh podél dálnice a dále směrem k LBC na území Vojkovice
- LBC 250 / Bezedná tůň, zasahuje na řešené území pouze okrajově, převládající část v k.ú. Křivousy

## **VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY:**

- VKP 152 – K Všeštudům / významné travobylinné společenstvo - VKP 153 – Mez k dálnici / významné stromové a keřové patro a bylinné společenstvo

## **INTERAKČNÍ PRVKY:**

Stávající přírodní nelesní zeleň, k doplnění a navržené jsou stabilizovány pod ozn. IP 1 až IP 12. Jejich zasažení bylo do návrhu převzato z předcházející územně plánovací dokumentace.

## **Změna č. 1**

---

*Součástí změny č. 1 územního plánu Všeštud je převzetí prvků ÚSES dle ZÚR Středočeského kraje. Tyto vymezují v řešeném území:*

- nadregionální biokoridor: NK 58 Údolí Vltavy
- regionální biocentrum: RC 1483 Veltruský luh

*Prvky ÚSES dle ZÚR jsou zpracovány v požadovaném rozsahu; v měřítku územního plánu obce jsou pak zpřesněny do hranic pozemkových parcel resp. terénních hran.*

*Těžbou štěrkopísků je dotčen lokální biokoridor č. 147, který je platným územním plánem stanoven jako nefunkční k vymezení. Biokoridor bude realizován po ukončení těžby v rámci rekultivace území.*

*U jižního okraje území řešeného změnou č. 1 bude respektován lesní pozemek na p. č. 216/1 k. ú. Všeštud s registrovaným VKP 153. Tento pozemek nesmí být zahrnut do území určeného k těžbě.*

*V návrhu sanace a rekultivace vytěžené pískovny se musí v dalších fázích projektové přípravy záměru uvažovat s vedením biokoridoru LBK 147. Jeho trasu je třeba respektovat, není však nutno ji dodržet zcela přesně, vhodné je ji přizpůsobit celkové koncepci sanace a rekultivace včetně části záměru těžby ležící na území obce Vojkovice, kde se předpokládá zejména vytvoření vodních ploch.*

*Materiál pro sanaci musí vyhovovat podmínkám uvedeným v bodě 2 přílohy č. 11 a vyhlášce č. 294/2005 Sb., o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu a změně vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Příloha č. 11 stanoví podmínky pro využívání odpadů na povrchu terénu k rekultivaci vytěžených povrchových důlních děl (povrchové doly, lomy, pískovny).*

## **Změna č. 2:**

---

*Energetický koridor vymezený změnou č. 2 ÚP Všeštud přechází přes nadregionální biokoridor NK 58 (Údolí Vltavy) a RC 1483 (Veltruský luh) v současné trase vrchního vedení VVN elektro.*

#### **E4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ**

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území. Jsou vlastně hranicí či překážkou pro využití území, a to hranicí relativně nepřekročitelnou. Normativní částí limitů jsou především ochranná pásma stanovená podle příslušných právních předpisů.

Dále některá ochranná pásma vznikají přímo ze zvláštních zákonů (legální ochranná pásma), jiná jsou vyhlášována jinými orgány než stavebními úřady a další vyhláší sám stavební úřad z podnětu jiných orgánů státní správy. Ve využití území musí být dodržovány podmínky těchto ochranných pásem:

##### **SÍŤ ELEKTRO - stávající zařízení (dle zák. 222/1994 Sb. v platném znění)**

vrchní vedení 22 Kv	10 m, na každou stranu od krajního vodiče
vrchní vedení 110 kV	15 m, na každou stranu od krajního vodiče
vrchní vedení 220 kV	20 m, na každou stranu od krajního vodiče
vrchní vedení 400 kV	30 m, na každou stranu od krajního vodiče
kabelové vedení 22 kV	1 m od krajního kabelu
trafostanice	30 m od stanice

##### **SÍŤ ELEKTRO - nově zřizovaná energetická vedení a zařízení (dle zák. 222/1994Sb.)**

elektrické vedení VN	7 m od krajního vodiče
----------------------	------------------------

##### **VODOVODNÍ ŘADY (dle ČSN 755401)**

vodovodní potrubí	2 m
ochranné pásmo I.stupně vodovodní studně - dle rozhodnutí o ochranném pásmu	

##### **KANALIZACE (dle ČSN 756101 a ČSN 756402)**

stokové sítě a kanalizační přípojky	3 m
-------------------------------------	-----

##### **PLYNOVODY ( dle vymezení § 26 zákona 222/1994 Sb.)**

ochranné pásmo u plynovodů a přípojek do průměru 200 mm včetně	4 m
ochranné pásmo u plynovodů a přípojek od průměru 200-500 mm	8 m
ochranné pásmo u plynovodů a přípojek nad průměr 500 mm	12 m
ochranné pásmo u nízkotlakých a střednětlakých plynovodů a přípojek	1 m
ochranné pásmo u technologických objektů	4 m
ochranné pásmo VVTL plynovodu DN 900	4 m
ochranné pásmo VVTL plynovodu DN 1000	4 m
anodové uzemnění	100 m
ochranné pásmo kabelových rozvodů	1,5 m

##### **PRODUKTOVOD / ETYLENOVOD (dle Vládního nařízení č.29/1959 a ČSN 650204).....300 m**

##### **KOMUNIKACE (dle zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích)**

dálnice	100 m od osy přilehlého jízdního pruhu
silnice II nebo III. třídy a místní komunikace	15 m od osy vozovky

##### **LES (dle zákona č. 289/1995 Sb.ve znění pozdějších předpisů)**

vzdálenost od hranice lesa	50 m
----------------------------	------

**BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA (velmi vysokotlakých plynovodů dle zákona č. 458/2001 Sb.)**

do DN 300	100 m
do DN 500	150 m
nad DN 500	200 m

**PODMÍNKY SOUBĚHU A KŘÍŽOVÁNÍ PODZEMNÍCH VEDENÍ (DLE ČSN 73 60 05)**

**ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ**

Území Mlýnského potoka (Všestudský náhon), protékajícího katastrem obce Všestudy, není evidováno v seznamu záplavových území povodňového plánu Středočeského kraje, ani se objekty v obci nenachází v seznamu ohrožených objektů. Katastr Dušníky nad Vltavou se nachází v záplavovém území, definovaném v územním plánu VÚC Pražský region.

Zabezpečením protipovodňové ochrany zástavby je smluvně zajištěno s hasičským záchranným sborem ve Veltrusích.

**OBLAST ZRANITELNOSTI PODZEMNÍCH VOD**

Obec Všestudy se nachází, dle VÚC Pražský region, v seznamu katastrů, tvořících oblast zranitelnosti podzemních vod. Podmínky pro zástavbu v území budou předmětem řešení dalších stupňů dokumentace.

## F - STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Celé katastrální území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich funkce a využití. Nově budované, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí tak odpovídat příslušné charakteristice území a funkční ploše. To znamená, že dané zařízení je v této charakteristice uvedeno jako hlavní využití, přípustné využití, podmíněné využití a nepřípustné využití.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny zásady využití jednotlivých druhů území na základě společné charakteristiky jednotlivých území se základními regulativy a limity.

### Společné podmínky:

*Podmínky využití ploch RZV, na kterých jsou umístěny prvky územního systému ekologické stability:*

#### **Hlavní využití:**

- slouží výlučně pro realizaci zeleně.

#### **Přípustné využití:**

- lesní plochy,
- parky,
- liniová a plošná zeleň,
- přírodní nelesní plochy,
- nezbytné plochy liniového technického vybavení,
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové v nejkratších možných trasách.

#### **Nepřípustné využití:**

- zařízení, nesloužící dané funkci.

*Pro povolení pěších, cyklistických a účelových komunikací v krajině a souvisejících staveb zlepšujících podmínky využití území pro cestovní ruch (hygienická zařízení, ekologická a informační centra) lze mimo vymezené plochy s rozdílným způsobem využití využít ustanovení § 18, odst. 5 stavebního zákona.*

*Změnou č. 3 se stanovuje pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití:*

#### **Nepřípustné využití:**

- mobilheimy = přemístitelné domy.

*Omezení území v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany:*

*Na celé správní území se vztahuje ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. Umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):*

- větrných elektráren,
- výškových staveb,
- venkovního vedení VVN a VN,
- základnových stanic mobilních operátorů.

*V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.*

Podmínky s rozdílným způsobem využití se změnou č. 4 ÚP Všeštud mění takto:

**a) Názvy RZV dle OOP dle ÚZ po změně č. 3 se upravují v textové a grafické části takto:**

- BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské  
se nahrazuje pojmem „BV - bydlení venkovské“
- VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM  
VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM  
se nahrazuje pojmem „VZ - výroba zemědělská a lesnická“
- VD - ÚZEMÍ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA  
se nahrazuje pojmem „VD - výroba drobná a služby“
- ZV - ZELEŇ na veřejných prostranstvích v podrobnějším členění grafické části (vysoká, nízká)  
se nahrazuje pojmem „zeleň“ v podrobnějším členění na plochy ZV, ZZ, ZO a ZK
- NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ v podrobnějším členění grafické části (orná půda, trvalý travní porost, chmelnice)  
se nahrazuje pojmem „zemědělské“ v podrobnějším členění na plochy AP a AT
- TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě  
se nahrazuje pojmem „technická infrastruktura“ v podrobnějším členění TW, TE a TO
- Plocha těžby nerostů  
se nahrazuje pojmem „těžba nerostů – dobývání a úprava – GD“

**b) Podmínky využití ploch ÚSES:**

ZELEŇ - ÚSES, biokoridory a biocentra – se přesouvají do úvodu kapitoly F – společné podmínky.

**c) Vymezují s podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a současně mění jejich označení v hlavním výkresu grafické části takto:**

- plochy „OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura“ na „občanské vybavení v podrobnějším členění na plochy OV a OK
- plochy „DS – dopravní infrastruktura silniční“ na „DS – doprava silniční“
- plochy „W - plochy vodní a vodohospodářské“ na „WT – vodní a vodních toků“
- plochy „NL – plochy lesní“ na „LU – lesní všeobecné“

**d) V hlavním výkresu grafické části se mění zobrazení ploch:**

- „krajinné zóny těžby“ a „protihluková ochranná stěna“ na plochy „ZO – zeleň ochranná a izolační“
- „plochy veřejných prostranství“ na plochy „DS – doprava silniční“.

**Změna č. 3:****Hlavní využití:**

- *slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území.*

**Přípustné využití:**

- *rodinné domy,*
- *nerušící služby,*
- *odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,*
- *příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele,*
- *nezbytné plochy technického vybavení,*
- *zeleň liniová a plošná.*

**Nepřípustné využití:**

- *zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území - ubytovny či shodné formy hromadného ubytování*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- *uspořádání a dělení pozemků v lokalitách pro 10 a více rodinných domů musí být řešeno jako celek nebo řešení prověřeno územní studií,*
- *v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou,*
- *pro umístění staveb nerušícími službami je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitních hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou,*
- *rodinné domy mohou být solitérní či řetězové.*

**Umístění staveb:**

- *zastavovací čára hlavního objektu 10 m od krajnice silnice III/10151*
- *vjezdy na pozemky musí respektovat stávající stromy – stromořadí podél silnice III/10151 - garáže pro min. 2 osobní automobily umístěny v rámci dispozice přízemí RD nebo parkovací stání na vlastním pozemku*
- *orientace stavby hřebenem hlavní střechy kolmo nebo rovnoběžně ke společným hranicím mezi pozemky jednotlivých RD*
- *zastavěná plocha vlastní stavbou rodinného domu max. 30% z celkové plochy pozemku, plynulé zapojení stavby do terénu, minimalizace zpevněných ploch (max. 20% z celkové plochy pozemku) a technických terénních úprav*
- *výška podlahy přízemí max. 0,15 m nad přílehlou komunikací*
- *poměr zeleně z celkové plochy pozemku min. 50 %*

**Velikost staveb:**

- *podlažnost: přízemí + obytné podkrovní s možností suterénu, anebo přízemí a patro s nízkým zastřešením bez dalšího užitného prostoru*
- *index zastavěnosti plochy /IZP/ bude tvořit u parcel max. 30% z plochy pozemku, min. 100m<sup>2</sup> u všech parcel*
- *maximální výška hřebene stavby bude 9 m od upraveného terénu*
- *rodinný dům musí mít alespoň dvě garážová stání na jednu bytovou jednotku, není-li možné garážovat v domě, musí být stání na pozemku rodinného domu, například ve formě přístřešku*

**Tvar a proporce staveb:**

- *zastřešení rodinných domů musí naplňovat výraz venkovské zástavby založený na charakteristickém sklonu 28° - 45° a charakteristickém tvaru – pravidelný tvar sedlové, valbové střechy a vhodných kombinací. Stavba rodinného domu a doplňkové stavby na pozemku rodinného domu pak mohou obsahovat dílčí odlišné tvary (např. ploché a pultové střechy) a sklony vyplývající z architektonického či stavebně konstrukčního záměru dílčí části stavby.*



## **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**

### **Hlavní využití:**

- plochy nekomerční občanské vybavenosti.

### **Přípustné využití:**

- drobná výroba a služby včetně bydlení majitele či služebního bytu.
- veřejná prostranství,
- parky a parkově upravená zeleň,

### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny

### **Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny

## **OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**

### **Hlavní využití:**

- nestanoveny.

### **Přípustné využití:**

- hotelové a ubytovací služby,
- stravovací služby,
- drobná výroba a služby včetně bydlení majitele či služebního bytu,
- zařízení pro volnočasové aktivity,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny

### **Nepřípustné využití:**

- ubytovny a zařízení jiného názvu a téhož významu,
- další objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- doprava v klidu bude řešena výhradně na ploše OK.

## **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT**

### **Hlavní využití:**

- plochy, určené pro umístování ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

### **Přípustné využití:**

- občanské vybavení veřejné.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny.

### **Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny.

**ZV - ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (VYSOKÁ, NÍZKÁ)  
ZV - ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY****Hlavní využití:**

- stávající, stabilizované a rozvojové plochy udržované - parkové zeleně.

**Přípustné využití:**

- sportovní plochy,
- vodní plochy,
- dětská hřiště, stavby, altány apod.,
- zpevněné plochy pro veřejné užívání,
- parkoviště pro potřebu veřejných prostranství.
- do plochy ZV05 lze umístit dětské hřiště a další zařízení veřejného prostoru včetně parkoviště.

**Podmíněně přípustné využití:**

- Podmínky nestanoveny.

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející,
- hospodářské využití pozemku - obdělávání půdy, pastevectví apod.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- úroveň základního podlaží přípustných staveb musí být umístěna nad kótou aktivní zóny
- K05 – možnost rozšíření zázemí navazujícího hřiště dalšími stavbami

**ZZ – ZAHRADY A SADY****Hlavní využití:**

- stávající plochy samostatných zahrad a sadů.

**Přípustné využití:**

- zahradní domky, skleníky a související doplňkové stavby,
- sportovní plochy,
- vodní plochy,
- zpevněné plochy pro veřejné užívání.

**Podmíněně přípustné využití:**

- Podmínky nestanoveny.

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- velikost zahradního domku max 25 m<sup>2</sup>
- výška zahradního domku max. 4,5 m

## ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ

### **Hlavní využití:**

- ochranná zeleň pro kompenzaci stávajícího i potenciálního zatížení krajiny a zastavěného území

### **Přípustné využití:**

- nezbytné technické prvky zvyšující účinnost ochranné zeleně,
- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- změny druhu pozemku (zalesnění, zatravnění, vodní plochy),
- stavby a zařízení pro denní pohybovou rekreaci,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny

### **Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny

## ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ

### **Hlavní využití:**

- Krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, nenáležící do půdního ani lesního fondu.

### **Přípustné využití:**

- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- změny druhu pozemku (zalesnění, zatravnění, vodní plochy),
- stavby a zařízení pro denní pohybovou rekreaci,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny

### **Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny

## SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

### **Hlavní využití:**

- slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území.

### **Přípustné využití:**

- rodinné domy,
- obytné budovy, ubytovací zařízení,
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby,
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití,
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele,
- nezbytné plochy technického vybavení,
- zeleň liniová a plošná.

### **Nepřípustné využití:**

- zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání a dělení pozemků v lokalitách pro 10 a více domů musí být řešeno jako celek,
- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou,
- pro umístování staveb nerušícími služby je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitních hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou.

## DS – DOOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ

### **Hlavní využití:**

- veřejná dopravní infrastruktura – silnice II. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy, zastávky a manipulační plochy veřejné dopravy.

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- doplňkové stavby veřejných prostranství zastavěného území,
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- liniová a doprovodná zeleň.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny.

### **Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny.

**TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě**  
**TW – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**  
**TE – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ENERGETIKA**  
**TO – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

**Hlavní využití:**

- plochy pro zařízení objektů a zařízení vodního hospodářství, energetiky a nakládání s odpady.

**Přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny.

**Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny.

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny.

**VD - ÚZEMÍ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA**  
**VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY**

**Hlavní využití:**

- slouží k umístění zařízení malovýroby, řemeslné nebo přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb.

**Přípustné využití:**

- nerušící provozy – sklady,
- skladovací plochy - veřejné provozy.

**Podmíněně funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy,
- čerpací stanice PHM,
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy,
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace,
- zeleň liniová a plošná.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou

**VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM**  
**VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

**Hlavní využití:**

- slouží k umístění zařízení pro předváděcí linku v areálu lihovaru.
- slouží k umístění zařízení zemědělské a chovu koní výroby.

**Přípustné využití:**

- nerušící provozy - sklady,
- skladovací plochy,
- veřejné provozy.

**Podmíněně funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy,

- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy,
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace,
- zeleň liniová a plošná.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou.

**VZ – PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM**

**Hlavní využití**

- slouží k umístění zařízení zemědělské a chovu koní výroby.

**Přípustné využití:**

- nerušící provozů – sklady,
- skladovací plochy,
- veřejné provozů.

**Podmíněně funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy,
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy,
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace,
- zeleň liniová a plošná.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou.

**WT – PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**

**Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku).

**Přípustné využití:**

- plochy související s využíváním vodních zdrojů,
- plochy a koridory zahrnující provozní pásma pro údržbu a protipovodňová opatření při povodních,
- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití,
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi),
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

**Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny.

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny



**NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**  
**AP – ZEMĚDĚLSKÉ – POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY**  
**AT – ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ KULTURY**

**Hlavní využití:**

- slouží pro zemědělské využití.

**Přípustné využití:**

- zemědělská půda,
- stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy,
- nezbytné plochy liniového technického vybavení,
- zalesnění zemědělských pozemků a realizace vodních nadržů,
- **liniová zeleň (stromořadí) podél komunikací.**

**Nepřípustné využití:**

- zařízení, nesloužící dané funkci.

**LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ**

**Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení, pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- změny druhu pozemku (zatrávnění, vodní plochy),
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla).

**Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny.

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podmínky nestanoveny

**~~Plocha těžby nerostů~~**  
**GD – TĚŽBA NEROSTŮ – DOBÝVÁNÍ A ÚPRAVA**

**Hlavní využití:**

- **skrývka nadloží včetně dočasné deponie,**
- **těžba štěrkopísků,**
- **rekultivace území po ukončení těžby.**

**Přípustné využití:**

- **dočasné trasy dopravní a technické infrastruktury související s těžbou štěrkopísků,**
- **dočasné provozní a sociální zařízení související s těžbou štěrkopísků,**
- **dočasné terénní útvary související s organizací těžby a nakládání s povrchovými vodami**

**Nepřípustné využití:**

- **jiné činnosti mimo hlavní a přípustné využití je nepřípustné.**

### **Specifické podmínky:**

*Plocha těžby štěrkopísků bude těžena po částech s předpokládaným rozsahem těžby cca 7 – 10 ha za rok. Rekultivace vytěženého území bude prováděna v návaznosti na postup těžby. Postup těžby bude dále koordinován s investorskou přípravou popř. výstavbou vysokorychlostní trati.*

## **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

### **G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci nejsou v návrhu územního plánu navržena. V návrhu územního plánu jsou definovány tyto veřejně prospěšné stavby:

#### **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.153/59, 153/65, 153/66**
- 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

#### **REALIZACE PŘÍRODNÍCH PRVKŮ A ÚSES:**

- 1) vybudování navržených dosud nerealizovaných ÚSES
- 2) ZV 01 - realizace protihlukových opatření a ochranné zeleně podél silnice D8

#### **REALIZACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:**

vybudování kanalizace, ČOV

**Změna č. 1 ÚP Všeštud akceptuje veřejně prospěšné stavby ZÚR Středočeského kraje:**

- **D201** Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha - hranice kraje
- **E02** Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň )
- **P02** Koridor pro umístění stavby P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obříství.

**Změna č. 1 ÚP Všeštud akceptuje veřejně prospěšná opatření ZÚR Středočeského kraje:**

- nadregionální biokoridory: NK 58 - Údolí Vltavy
- regionální biocentra: RC 1483 Veltruský luh

### **G2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.

Oblast varování a vyrozumění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Všeštud a z dalších vytypovaných budov v ostatních částech obce. Výstražný signál bude pokrývat všechna zastavěná území obce.

#### **OBLAST UKRYTÍ OBYVATELSTVA**

Pro ukrytí obyvatelstva se počítá s využitím vhodných částí rodinných domů, obytných domů a provozních objektů jako improvizovaných úkrytů ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků současných zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru, a

to především v podzemních prostorách. Tyto úkryty jsou upravovány právníckými a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.

#### **EVAKUACE OBYVATELSTAVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt. Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do KRALUP NAD VLTAVOU, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.

#### **SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOC**

V obci Všestudy není možnost využít pro skladování zdravotnických potřeb žádnou z veřejných staveb, proto bude tato problematika řešena individuálně v konkrétní situaci.

#### **VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK**

V předmětném území není provozovna s provozem nebo skladováním nebezpečných látek. Obec zabezpečuje svoz nebezpečného odpadu prostřednictvím specializované firmy.

#### **ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE**

Objekt vhodný pro dekontaminaci osob i zvířat v obci není. Záchranné, likvidační a obnovovací práce se budou operativně provádět pod vedením krizového štábu, který určí rozsah, způsob i opětovné oživení lokality, pro níž byla mimořádná událost vyhlášena.

#### **OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK**

V obci Všestudy nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, a proto zde nejsou žádné odpovídající objekty.

#### **NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL. ENERGÍÍ**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l / den / 1 obyvatele cisternami ze zdroje v Kralupech nad Vltavou. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

V současné době zajišťuje provoz energetické sítě a zásobování elektrickou energií ČEZ Distribuce a.s. Případná havárie bude řešena provozně dle potřeby mobilními generátory elektrické energie, jejich distribuce bude řízena krizovým štábem obce.

### **H - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

Textová část výrokové části – úplné znění po změně č. 4 územního plánu Všestud obsahuje 41 stránek.

Grafická příloha úplného znění územního plánu Všestud po změně č. 4 obsahuje:

- 1a - výkres základního členění území
- 1b - hlavní výkres
- 1c – výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordinační výkres změny
- 2b – situace širších vztahů
- 2c - výkres předpokládaných záborů půdního fondu