

Stupeň dokumentace:

Změna č. 4 územního plánu Všestud

Pořizovatel:

obec Všestudy

Zpracovatel:

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Změna č. 4 územního plánu Všestud

1. Textová část

*ing. arch. Ladislav Komrska
projektant*

Základní údaje

Stupeň dokumentace:	Změna č. 4 územního plánu
Pořizovatel:	Obec Všestudy
Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:	Ing. Renata Perglerová
Projektant:	ing. arch. Ladislav Komrška
Určený zastupitel:	ing. arch. Jiří Hánl, starosta obce

1a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je stanovena územním plánem Všestud.

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 změny č. 4
- 1c - výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordinační výkres změny č. 4

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Článek:

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Se doplňuje tímto textem:

Koncepce rozvoje obce je stanovena platným územním plánem, zastavěné území, zastavitelné plochy a urbanistická koncepce se změnou č. 4 ÚP Všestud nemění.

Změna č. 4 ÚP Všestud nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nové plochy přestavby.

Změna č. 4 ÚP Všestud řeší dílčí změnu uspořádání zastavěného území a to plochou přestavby Z4/1, kterou se mění funkční 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.

Článek:

Rozvoj obce v těchto oblastech – funkce, kde se rozvoj obce nepředpokládá – občanské vybavení

se mění takto:

- vypouští se text:

~~S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat posílení služeb.~~

- vkládá se text:

Změnou č. 4 se vymezuje plocha přestavby Z4/1 umožňující do původního prostoru zemědělského statku umístit zařízení komerčního občanského vybavení.

1c) Návrh urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Kapitola se doplňuje tímto textem:

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.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Článek:

D.5 Plynofikace

se doplňuje tímto textem:

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

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)

Vkládá se text::

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.

Vkládá se text:

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“.

Změnou č. 4 se mění podmínky ploch s rozdílným způsobem využití:

článek

ZV - ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

se doplňuje tímto textem:

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,
- vybavení pro veřejný prostor – oddych, občerstvení
- parkoviště pro potřebu veřejných prostranství.

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

články:

VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

a

VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

se ruší a jsou nahrazeny článkem

VZ - 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.

Změnou č. 4 se vymezují tyto podmínky ploch s rozdílným způsobem využití:

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.

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 m²
- 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 nesouvisející.

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 nesouvisející.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *podmínky nestanoveny*

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.*

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.

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

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 (zatravnění, 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.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna č.4 ÚP Všeštud doplňuje článek:

G1 – Veřejně prospěšné stavby – realizace technické infrastruktury

textem:

- P02 Koridor pro umístění stavby P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obrěství.

1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část změna č. 4 ÚP Všeštud obsahuje 10 listů dle následujícího obsahu:

1a)	Vymezení zastavěného území.....	3
1b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
1c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	4
1f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití).....	4
1g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	10
1k)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	10

Grafická část územního plánu obsahuje:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b Hlavní výkres změny č. 4 ÚP Všeštud
- 1c Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací