

Zastupitelstvo obce Všestudy, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

**vydává usnesením zastupitelstva obce Všestudy č. 00/2023 ze dne 00.00.0000**

## **Změnu č. 4 územního plánu Všestud**

**formou opatření obecné povahy č. 0/2023.**

### Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Změna č. 4 územního plánu Všestud

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Všestudy

číslo jednací:

nabytí účinnosti:

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

podpis a otisk úředního razítka

## Základní údaje

Stupeň dokumentace:	Změna č. 4 územního plánu
Pořizovatel:	Obec Všešudy
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 Všešud.

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

Vkládá se text:

Změny v území musí vycházet z charakteru venkovské zástavby z hlediska tvaru, použitých stavebních konstrukcí, tvaru a sklonu střechy. Zastřešení plochou střechou se nepřipouští.

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 Všešud nemění.

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

Změna č. 4 ÚP Všešud 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. Všešudy 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 komerční občanské vybavenosti.

### **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 umíst'ování**

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.

Změny v území musí umístit potřeby parkování na pozemku této změny a nesmí zatěžovat veřejná prostranství.

Na parcele rodinného domu lze umístit výhradně jeden dům o jedné bytové jednotce.

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 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 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 – dálnice, 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 vodní toky).

**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

**L – 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 – Obříství.

**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 umístování .....	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