

ÚZEMNÍ PLÁN VŠESTUDY

STUPEŇ

NÁVRH

PROSINEC 2010

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, www.atelier3.cz
tel: 235 312 145, email: atelier@atelier3.cz

Termín zpracování : **PROSINEC 2010**

OBSAH:

1. ÚVOD

str.

Hlavní cíle řešení	
Využití dosud zpracované územně plánovací dokumentace	
Splnění zadání územního plánu.....	4

2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vymezení zastavěného území.....	5
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
C. Urbanistická koncepce	8
D. Koncepce veřejné infrastruktury.....	10
E. Koncepce uspořádání krajiny.....	12
F. Stanovení podmínek pro využití ploch.....	16
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany státu.....	19
I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů.....	20

3. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vyhodnocení koordinace využívání území.....	21
B. Údaje o splnění zadání.....	22
C. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	22
D. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	23
E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	24
F. Lhůty aktualizace.....	25

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.

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 Všeštiny, zpracovaná firmou ARCHIKA, Pod Karlovem 8, Praha 2, v roce 1998
 - Územní plán obce Všeštiny, 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 Všeštiny, 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 Všeštiny 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. Klád 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 Všeštiny 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 Všeštiny. 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.

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 Všestudy má celkovou **výměru 472 ha**, a zabírá dvě katastrální území tj. Všestudy 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.

B1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Obec Všestudy se nachází v bývalém v okrese Mělník, kraj Středočeský. Obec leží na mírně 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.

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 Všestudům

• 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 / těžený 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 zařazena do řešení Územního plánu velkého územního celku Pražský region a výsledky, něho vyplývající jsou v územním plánu obce respektovány a řešení územního plánu obce bude v souladu s tímto územním plánem. Z tohoto VÚC vyplývá pro řešení územního plánu obce nutnost respektovat:

- trasu dálnice D8
- trasu silnice III/10151
- vedení vysokého tlaku plynu DN 150
- územní rezerva 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 je 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 obslužnou 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.

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, Odolené 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 Všestudy 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 navrhuji 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:

• **BV - BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ..... CELKEM 6,087 ha**

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

• **SV - PLOCHY SMÍŠENÉCELKEM 1,272 ha**

- Z 11 / SV - 1,272 ha

• **ZV - PLOCHY ZELENĚ.....CELKEM 10,274 ha**

- 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

• **VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY CELKEM 1,437 ha**

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

• **VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍCELKEM 0,529 ha**

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

D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Pro řešení infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení.

D1. DOPRAVA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Obec Všestudy se nachází cca 24 km severně od hranice hlavního města Prahy. Je přístupná **dálnicí D8**, která správní území 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 dopravou, a to :

- silnicí III/10151, která je částečně souběžná s dálnicí D8 a spojuje obě sídla Všestudy s Dušníky.
- silnicí III/24212, která propojuje Všestudy 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 t.j. hlukem, vibracemi, emisemi, imisemi atd.

AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Celé správní území obce Všestudy 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 Kralup nad Vltavou a na Prahu, a to:

- Praha Kobylisy - Kralupy nad Vltavou
- Kralupy nad Vltavou – Všestudy

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. Tento způsob železniční přepravy osob zůstane v řešení územního plánu nezměněn.

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 m³). 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

připojení 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 čistírnou 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 výtlačků.

Celkem bude vybudováno 4 108 m³ tlakové kanalizace. Na tlakovou kanalizaci bude v k.ú. Všestudy napojeno cca 400 obyvatel. Se započítáním výstavby se počítá v roce 2011, s lhůtou výstavby 1 – 3 roky dle finančního krytí.

D4. ELEKTROZVODY

Obec Všestudy je napojena z elektroizvodné 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.

D5. PLYNOFIKACE

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

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.
- Příjem televizních a rozhlasových signálů je pokryt z vysílače Praha – Žižkov a Černá Hora. Příjem je zajišťován individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též jeho vybudování nepředpokládá.
- Telefonní síť je v obci 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-Mobile, Vodafone, 02 a U:fon.

Příjem 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, a to 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 také Mlýnský potok – původní pravé rameno Vltavy), 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 – Tůně 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, okrsek 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 Vše study** 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 Vše study, 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.

E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY

Přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. V řešení územního plánu obce je zpracováno 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 západním okraji 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 Všestudy. Základními předpokládanými prvky ÚSES v k.ú. Všestudy 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 Všestudům / významné travbylinné 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 zasedání bylo do návrhu převzato z předcházející územně plánovací dokumentace.

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.....2m
 - ochranné pásmo I.stupně vodovodní studně.....dle rozhodnutí o ochranném pásmu
- **KANALIZACE (dle ČSN 756101 a ČSN 756402)**

 - stokové sítě a kanalizační přípojky3m
- **PLYNOVODY (dle vymezení zákona č.458/2000 Sb.)**

 - ochranné pásmo u plynovodů a přípojek do DN 200mm včetně.4m
 - ochranné pásmo u plynovodů a přípojek od DN 200-500mm.....8m
 - ochranné pásmo u plynovodů a přípojek nad DN 500mm.....12m
 - ochranné pásmo u nízkotlakých a střednětlakých plynovodů a přípojek.....1m
 - ochranné pásmo u technologických objektů.....4m
 - ochranné pásmo VVTL plynovodu DN 900.....4m
 - ochranné pásmo VVTL plynovodu DN 1000.....4m
- **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)**

 - dálnice100 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)**

 - od hranice lesa50m
- **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 KŘIŽOVÁNÍ 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. Zabezpečení 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.**

PODMÍNKY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

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

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské

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

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 umístování 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
- vjezdy na pozemky musí respektovat stávající stromy – stromořadí podél silnice III/10151
- garáže pro min. 2 osobní automobily umístěny v rámci dispozice přízemí RD
- orientace stavby hřebenem hlavní střechy kolmo ke společným hranicím mezi pozemky jednotlivých RD
- zastavěná plocha vlastní stavbou rodinného domu max. 20%, plynulé zapojení stavby do terénu, minimalizace zpevněných ploch a technických terénních úprav
- výška podlahy přízemí max. 0,15 m nad přílehlou komunikací
- poměr zeleně z celkové plochy pozemku min. 80 %

Velikost staveb :

- podlažnost: přízemí + obytné podkroví s možností suterénu
- index zastavěnosti plochy /IZP/ bude tvořit u parcel max. 20% z plochy pozemku, min. 120 m² u všech parcel
- maximální výška hřebene stavby bude 8 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:

- hlavní střecha jednoduchá rovnoramenná sedlová o sklonu 30°- 45° bez částečných valeb s hlavním hřebenem v podélné ose půdorysu,

- hmota vikýřů a rizalitů nepřehluší hmotu střechy, vikýře (sedlové se sklonem jako hlavní střecha nebo pultové se sklonem 3° nebo 20°) musí být plynule začleněny do plochy sedlové střechy, střešní okna jsou možná

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 k 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

VZ - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

Hlavní využití: Slouží k umístění zařízení pro předváděcí linku v areálu lihovaru

Přípustné využití:

- nerušící provozy
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provozy

Podmíněné 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

Regulace: Slouží k umístění zařízení zemědělské a chovu koní výroby

Přípustné využití:

- nerušící provozy
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provozy

Podmíněné 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 umístění provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou

VD - ÚZEMÍ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA

Hlavní využití: Slouží k umístění zařízení malovýroby, řemeslné nebo přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb

Přípustné využití:

- nerušící provoz
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provoz

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

ZELEŇ - ÚSES, biokoridory a biocentra

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

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

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

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící dané funkci

Regulativ není stanoven

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.153/1
- 4) WD 02 - nová komunikace na pozemku č.parc.226/7
- 5) WD 03 - nová komunikace na pozemku č.parc. 78
- 6) WD 04 - realizace pěší komunikace a veřejné zeleně na pozemku č.parc. 261/1
- 7) WD 05 - nová komunikace na pozemku č.parc.153/2, zajišťující přístup k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům
- 8) WD 06 - realizace komunikace na pozemku č.parc. 171/35

- **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

G2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

- **ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ** není známa.

Oblast varování a vyznění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Všestudy 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 právníky a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.

- **EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt. Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do KRÁLUP 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. Záchrané, 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 ZÁSODOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL.ENERGIÍ
Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×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.

I - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

Textová část, příl. č. 00, návrhu územního plánu obce Všestudy bude obsahovat cca **24** stránek. Obsah textu je zpracován dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

Grafická příloha k návrhu je zpracována ve smyslu přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. a obsahuje tyto části a výkresy:

- 01_VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ / M: 1: 5 000
- 02_HLAVNÍ VÝKRES / M: 1: 5 000
- 03_HLAVNÍ VÝKRES - DETAIL 01 / M: 1: 2 500
- 04_HLAVNÍ VÝKRES - DETAIL 02 / M: 1: 2 500
- 05_VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB / M: 1: 5 000
- 06_KOORDINAČNÍ VÝKRES / M: 1: 5 000
- 07_KOORDINAČNÍ VÝKRES - DETAIL 01 / M: 1: 2 500
- 08_KOORDINAČNÍ VÝKRES_DETAIL 02 / M: 1: 2 500
- 09_VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ / M: 1: 20 000
- 10_VÝKRES PŘEDPOKL. ZÁBORŮ ZPF / M: 1: 5 000

3. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A - VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Obec patří dle současného počtu **314 obyvatel** v území k menším sídlům. Průměrný věk obyvatel je **42,8 roků**, v produktivním věku je 174 obyvatel. Řešené správní území obce má dvě katastrální území (Všestudy a Dušníky nad Vltavou) a zabírá **472 ha**. Původní zastavěná plocha činí **11 ha**. První doklady o existenci obce jsou datovány k roku 1295. Obec se nachází v průměrné nadmořské výšce 170 m.n.m. Obcí protéká pouze jedna vodoteč Mlýnský potok.

- **Vyhodnocení z hlediska souladu s krajskou územně plánovací dokumentací, tj. zařazení do řešení Územního plánu velkého územního celku Pražský region**

Obec Všestudy je z hlediska širších vztahů zařazena do řešení Územního plánu velkého územního celku Pražský region, schváleného v roce 2006. Výsledky, z něho vyplývající jsou v územním plánu obce respektovány, a to zejména:

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

- **Vyhodnocení souladu s požadavky, vyplývajícími z PÚR ČR**

Politika územního rozvoje ČR stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu. Dále specifikuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Správní území obce se z hlediska Politiky územního rozvoje ČR nachází na hranici rozvojové oblasti OB 1 Praha a na rozvojové ose OS 2. Správní území obce není zařazeno ve specifických oblastech PÚR. Území obce se nachází v oblasti vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury, a to:

- Železniční doprava – Koridory vysokorychlostní dopravy VR 1 (Dresden – Praha)
- Vodní doprava – Vodní cesta využívaná na Vltavě VD 2 (E 20-06) v úseku Mělník– Praha – Třebeň
- Silniční doprava – Dálnice D 8 (Praha – Ústí n/L, Dresden)
- Transevropské multimodální koridory (TEMMK) – IV. TEMMK silniční a IV. TEMMK železniční

V návrhu územního plánu jsou respektovány tyto stanovené republikové priority. Navrhovaná zástavba do těchto specifikovaných území nezasahuje. Návrh změny územně plánovací dokumentace je v souladu zejména v bodě 14, kde je určeno chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, osídlení a kulturní krajiny a její turistické atraktivitu. Tyto zásady respektuje návrh územního plánu tím, že navrhuje jednotlivé rozvojové lokality po území rozprostřeně, lokality respektují stávající urbanistickou strukturu včetně komunikací a navazují na stávající zástavbu. Rozvojové lokality nezasahují do daných přírodních a kulturních struktur, respektují stávající dopravní a inženýrskou infrastrukturu a dané limity v území.

- **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Dálnice D8, která spojuje Prahu se severozápadními regiony České republiky, umožňuje obyvatelům dojíždět za prací do Prahy a ostatních center. Dálnice správní území obce

diagonálně a fyzicky rozdělují. Provoz dálnice má negativní dopad na životní prostředí obce, a proto územní plán navrhuje

Funkční uspořádání území je v návrhu územního plánu koordinováno v širších souvislostech. Základem rozvoje území zůstávají původní struktury obce, tj. komunikační síť, současná zástavba, přírodní útvary, kulturní hodnoty, ale i technické limity v území a možnosti technické infrastruktury a její ochranná pásma. Jsou stanoveny zásady koordinace nové zástavby a zásady podmiňující novou výstavbu. Ve výkresech jsou určeny navrhované rozvojové lokality, je definováno jejich napojení na komunikace. Jsou zohledněny omezující souvislosti.

Z hlediska využívání území nebude mít řešení územního plánu negativní vliv na širší vztahy území.

B - ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu bylo vypracováno a v průběhu roku 2009 projednáno s dotčenými orgány státní správy a ostatními orgány. Zastupitelstvem obce Všeštiny bylo zadání územního plánu schváleno dne 22.3.2010 Usnesením č.2-2010. V zadání byly definovány zásady, směřující k rozvoji obce. Bylo navázáno na územní vazby, dopravní napojení, vycházelo se z demografických předpokladů, ochrany životního prostředí a kulturního dědictví i z možností technického vybavení území.

Oproti zadání územního plánu byla, dle usnesení zastupitelstva obce ze dne 7.4.2010, **do návrhu ÚP zařazena plocha pro 4 rodinné domy** na severu zastavěného území obce. V návrhu územního plánu jsou respektovány a zapracovány požadavky, vyplývající z projednání zadání. Návrh územního plánu bude v důsledku stanovisek dotčených orgánů státní správy upraven.

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

C - KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Zastupitelstvo obce Všeštiny, v důsledku zájmu obyvatel i investorů o rozvoj bydlení, sleduje možnosti rozvoje obce, které povedou ke **stabilizaci obyvatel v území**. V územním plánu bude mít obec právní nástroj na koordinovaný a řízený rozvoj území včetně rozšíření zastavitelného území.

Obec Všeštiny je vyhledávaným územím zájemců o bydlení. Obec je harmonickým územím, má příznivou charakteristiku členitého uspořádání krajiny a hodnotné obytné prostředí, má rozvolněnou zástavbu rodinných domků se zelení.

Cílem řešení územního plánu je zajištění funkceschopnosti všech stávajících přírodních, sociálních, kulturních i technických systémů obce, zajištění **a posílení rozvoje funkce bydlení ve všech souvislostech**.

ROZVOJ OBCE JE ZAMĚŘEN NA :

- POSÍLENÍ SLOŽKY BYDLENÍ

Rozvoj přírůstku bytů v obci převažující formou individuální výstavby rodinných domů, a to formou dostavby v dosud nezastavěných prolukách a dále na rozvojových plochách po okrajích jednotlivých částí obce. Zástavba centrálních částí obce zůstává i v návrhu územního plánu základem jednotlivých sídel.

- POSÍLENÍ PLOCH ZELENĚ

Součástí rozvoje obce je snaha o zajištění kvalitního životního prostředí formou stabilizace nových ploch pro realizaci systémů ÚSES a nových lesních ploch, jejichž definování je předmětem předcházejících územních rozhodnutí a dále výsadba nových stromořadí kolem komunikací.

- ZAJIŠTĚNÍ FUNKCESCHOPNOSTI A ROZŠÍŘENÍ SYSTÉMU KOMUNIKACÍ
Systém komunikací v obci, je základem struktury osídlení. U rozvojových ploch bude systém komunikací doplňován navazujícími místními komunikacemi pro obsluhu nových lokalit.
- ZACHOVÁNÍ ROZSAHU ZÁKLADNÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:
S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb. Nezastoupenou občanskou vybavenost zajišťují zařízení v Kralupech nad Vltavou.

DEFINOVÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH

• ROZVOJOVÉ PLOCHY

Všechny rozvojové plochy jsou dle metodiky MINIS, vydané Krajským úřadem Středočeského kraje označeny **KÓDEM Z** (Z 1 – 12) a dále podle způsobu využití ploch těmito **podkódy**:

- **BV** → bydlení – v rodinných domech venkovské
- **SV** → plochy smíšené obytné – venkovské
- **RI** → plochy pro individuální rekreaci
- **Z** → plochy zeleně
- **VZ** → plocha zemědělské výroby a skladování

• PLOCHY STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

Mají níže označené kódy, ale **bez čísel**:

- **BV** → plocha čistě obytná venkovská
- **SV** → plocha smíšená obytná venkovská
- **RI** → plochy pro individuální rekreaci
- **OV** → plocha občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- **OS** → plocha občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
- **VD** → plocha drobné a řemeslné výroby
- **VZ** → plocha výroba a skladování - zemědělská výroba
- **KP** → plocha nemovité kulturní památky
- **TI** → plocha technická infrastruktura
- **W** → plochy vodní a toky

• PLOCHY ZELENĚ

- **NL** → zeleň - lesy
- **ZS** → zeleň - sady
- **ZV** → zeleň veřejná – nízká a louky, střední a vysoká
- **NZ** → orná půda, pole

Návrh územního plánu byl zpracován na základě požadavku obce jako sloučený koncept s návrhem. U navrhovaných lokalit nebyly zpracovány varianty řešení, kde by bylo možno porovnat optimálnost navrhovaných řešení. Vhodnost a účelnost nového využití jednotlivých, nyní zařazených lokalit byla diskutována a zvažována na zastupitelstvu obce.

D - INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Odbor životního prostředí Krajského úřadu středočeského kraje vydal dne 5.1.2010 Koordinované stanovisko k zadání územního plánu obce č.j.181625/2009/KUSK-OŽP/Más, z kterého vyplynulo, že:

- **Dle zákona 114/1992 Sb.** o ochraně přírody a krajiny... *Ize vyloučit významný vliv předloženého návrhu.... Na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.*
- **Dle zákona č. 334/1992 Sb.** o ochraně zemědělského půdního fondu požadována do návrhu ÚP *identifikace ploch z hlediska výměry, kultury a BPEJ...*
- **Dle zákona č.100/2001 Sb.** o posuzování vlivů na životní prostředí ...*nepožaduje zpracování vyhodnocení návrhu zadání ÚP Všestudy z hlediska vlivů na životní prostředí.*

Do návrhu územního plánu jsou podmínky z předmětných stanovisek zpracovány .

E - VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Změnou územního plánu budou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí, odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12.6.1996 č.j.OOLP/1067/96 se jedná o plochy v těchto třídách ochrany:

- BPEJ: 1.56.00,I. třída ochrany
- BPEJ: 1.22.10.....IV. třída ochrany
- BPEJ: 1.22.12, 1.21.13,V. třída ochrany

NÁVRH ZÁBORŮ ZPF

lokality / původní využití	BPEJ	výměra
• LOKALITA Z 01 / VZ – plocha zemědělské výroby se specifickým využitím Pro rozšíření předváděcí linky biolíhu		1,437 ha
Původní stav: orná	1.21.13 (40%), 1.56.00 (60%)	
• LOKALITA Z 02 / VZ – plocha zemědělské výroby se specifickým využitím Pro chov koní		0,529 ha
Původní stav: sad	1.22.12, 1.22.13	
• LOKALITA Z 03 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		0,461 ha
Původní stav: sad	1.22.10	
• LOKALITA Z 04 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		0,499 ha
Původní stav: sad	1.22.10	
• LOKALITA Z 05 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		
Původní stav: ostatní	není evidován BPEJ	
• LOKALITA Z 06 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		1,490 ha
Původní stav: orná	1.22.10	
• LOKALITA Z 07 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		0,392 ha
Původní stav: orná	1.22.10	
• LOKALITA Z 08 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		0,577 ha
Původní stav: orná	1.22.10	
• LOKALITA Z 09 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské		1,854ha
Původní stav: orná	1.22.10	
• LOKALITA Z 10		zrušeno

- **LOKALITA Z 11 / SV** – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské

Původní stav: ostatní

není evidován BPEJ

- **LOKALITA Z 12 / BV** – BYDLENÍ smíšené obytné venkovské

0,579 ha

Původní stav: orná

1.22.10

CELKEM ZÁBORŮ ZPF 7,818 ha

Změnou územního plánu nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa. Změna územního plánu se nebude týkat využitelnosti přírodních zdrojů.

F - LHŮTY AKTUALIZACE

Lhůty pro aktualizaci územního plánu se řídí ustanovením odst. (1) § 55 stavebního zákona.