

Stupeň dokumentace:

Změna č. 3 územního plánu Všestud

Pořizovatel:

obec Všestudy

Zpracovatel:

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Změna č. 3 územního plánu Všestud

1. Textová část

*ing. arch. Ladislav Komrska
projektant*

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 3 územního plánu

Pořizovatel:

Obec Všestudy

*Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:
Ing. Renata Perglerová*

Projektant:

ing. arch. Ladislav Komrska

Určený zastupitel obce:

ing. arch. Jiří Háníl, 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. 11. 2018.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1a - výkres základního členění území
- 1b - hlavní výkres změny č. 3
- 1c - výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 2a - koordinační výkres změny č. 3

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

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce je stanovena platným územním plánem, zastavěné území, zastavitelné plochy a urbanistická koncepce se změnou č. 3 ÚP Všestud nemění.

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

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

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

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

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

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle rozvoje obce nejsou změnou č. 3 ÚP Všestud dotčeny.

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

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

Hlavní cíle rozvoje a ochrany hodnot

Urbanistické hodnoty:

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

Přírodní hodnoty:

Změna č. 3 ÚP Všestud respektuje přírodní hodnoty dotčeného území ve smyslu ZÚR

Středočeského kraje, ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou včetně zpřesnění územního systému ekologické stability dle platného ÚP Všestud (tzn. včetně změny č. 1 a 2).

Veřejná zeleň:

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

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

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

- Z3/1 - plochy výroby zemědělské v m.č. Dušníky nad Vltavou mění na plochy smíšené venkovské,*
- Z3/2 - plochy drobné výroby a služeb / drobné řemeslné výroby v m.č. Všestudy na plochy smíšené venkovské,*
- Z3/3 - plochu veřejných prostranství nahrazuje v důsledku realizované zástavby plochou venkovského bydlení,*
- Z3/4 - plochu veřejných prostranství v nástupním prostoru do Veltruského luhu mění na plochu zeleně na veřejných prostranstvích.*

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

- Z3/5 - zakres návrhové místní komunikace mění na plochu veřejných prostranství včetně připojení stávající místní komunikace na parcele 171/34 k.ú. Všestudy u Veltrus,*
- Z3/6 - slučuje plochu zastavitelných ploch venkovského bydlení Z03 SV a Z04 SV a současně vypouští zakres (návrh) vnitřních komunikací,*
- Z3/7 - mění východní hranici zastavitelné plochy Z09 BV podle hrany realizovaného protihlukového valu s odstupem 2m určených pro umístění pěší komunikace obce,*
- Z3/8 - aktualizuje ve vztahu k Z3/7 tvar a velikost zastavitelné plochy Z08 BV,*
- Z3/9 - zakres návrhové místní komunikace k zastavitelným plochám Z08 BV a Z09 BV nahrazuje plochou veřejných prostranství.*
- Z3/10 - zakres návrhové místní komunikace k zastavitelné ploše Z02 VZ nahrazuje plochou dopravní infrastruktury.*
- Z3/11 - vypouští navrhovaný IP 09: Stromořadí již realizováno na západní straně uličního prostoru*
- Z3/12 aktualizuje velikost plochy ZV03 v důsledku realizace protihlukového valu*
- Z3/13 aktualizuje velikost plochy ZV 04 v důsledku realizace protihlukového valu*

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístění

Dopravní infrastruktura

Silniční síť: *Není změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčena.*

Místní komunikace:

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

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

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

Účelové komunikace:

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

Veřejná doprava, parkování, koridor vysokorychlostní tratě:

Nejsou změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčeny.

Technická infrastruktura

Elektrická energie:

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

Plynovody a produktovody, vodovod, kanalizace, dešťová kanalizace, nakládání s odpady, civilní ochrana:

Nejsou změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčeny.

Občanské vybavení

Není změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčeno.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Územní systém ekologické stability se změnou č. 3 ÚP Všeštud nemění.

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

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

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

Další zájmy ochrany přírody a krajiny nebudou změnou č. 3 ÚP Všeštud dotčeny.

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

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

Nepřípustné využití:

- mobilheimy = přemístitelné domy.

Změnou č. 3 ÚP Všeštud se vypouští podmínky ploch BV – bydlení v rodinných domech venkovské a nahrazuje tímto textem:

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
- ubytovny či shodné formy hromadného ubytování

Podmínky prostorového uspořádání:

- uspořádání a dělení pozemků v lokalitách pro 10 a více rodinných domů musí být řešeno jako celek nebo řešení prověřeno územní studií
- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- pro 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
- rodinné domy mohou být solitérní či řetězové

Umístění staveb:

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

- plochy pozemku) a technických terénních úprav
- výška podlahy přízemí max. 0,15 m nad přílehlou komunikací
- poměr zeleně z celkové plochy pozemku min. 50 %

Velikost, tvar a proporce staveb:

přízemí + obytné podkroví s možností suterénu, zastřešení rodinných domů musí naplňovat výraz venkovské zástavby založený na charakteristickém sklonu 28°- 45° a charakteristickém tvaru – pravidelný tvar sedlové, valbové střechy a vhodných kombinací,

anebo:

přízemí a patro s nízkým zastřešením bez dalšího užitného prostoru, tzn. že střešní konstrukce je založena na úrovni stropu 2. NP – požadován je pravidelný tvar střechy sedlové, stanové a vhodných kombinací, sklon může být při splnění těchto podmínek menší jak 28°,

- maximální výška hřebene stavby: 9 m od upraveného terénu,
- index zastavěnosti plochy /IZP/ bude tvořit u parcel: max. 30% z plochy pozemku, min. 100 m² u všech parcel,
- stavba rodinného domu a doplňkové stavby na pozemku rodinného domu mohou obsahovat dílčí odlišné tvary (např. ploché a pultové střechy) a sklony vyplývající z architektonického či konstrukčního záměru dílčí části stavby.

Další podmínky:

- 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 28°-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~~

ZV - ZELEŇ na veřejných prostranstvích (vysoká, nízká)

Přípustné využití:

Do plochy ZV05 lze umístit dětské hřiště a další zařízení veřejného prostoru včetně parkoviště.

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (orná půda, trvalý travní porost)

Přípustné využití:

Liniová zeleň (stromořadí) podél komunikací.

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. 3 ÚP Všetud zpřesňuje rozsah veřejně prospěšných staveb takto:

Komunikace:

- 1) rozšíření silnic a místních komunikací v zastavěném území
- 2) komunikační napojení zastavitelných lokalit, definovaných v územním plánu
- 3) WD 01 - nová komunikace k Červenému mlýnu na pozemku č.parc.153/59, 153/65, 153/66
- 4) WD 02 - nová komunikace na pozemku č.parc.226/7, 226/242
- 5) WD 03 - nová komunikace na pozemku č.parc. 31, 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. 153/24, zajišťující přístup k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům
- 8) WD 06 - realizace komunikace na pozemku č.parc. 157/109, 171/35
- 9) WD 07 - realizace protihlukových opatření a ochranné zeleně podél silnice D8

Realizace přírodních prvků a ÚSES:

- 1) vybudování navržených dosud nerealizovaných ÚSES
- 2) ~~ZV 01 - remízek s keřovou a stromovou vegetací~~

Realizace technické infrastruktury:

- 1) vybudování kanalizace, ČOV

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Změna č. 3 ÚP Všetud vypouští koridor VVN elektro VPS E02 - Vedení 400 kV - TR Vyškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň).

Změna č. 3 ÚP Všetud nevymezuje další VPS, VPO a asanace.

1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Okolnosti vymezení kompenzačních opatření z návrhu Změny č. 3 ÚP Všetud nevyplývají.

1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změna č. 3 ÚP Všetud plochy a koridory, v kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, nevymezuje.

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

Textová část změna č. 3 ÚP Všeštud obsahuje 9 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.....	4
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	4
1e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	5
1f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití).....	6
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.....	7
1h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	8
1i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	8
1j)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	8
1k)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	8

Grafická část územního plánu obsahuje:

1a	Výkres základního členění území
1b	Hlavní výkres změny č. 3 ÚP Všeštud
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací