



Územní plán Všetaty

Návrh



Řešené území: správní území městyse Všetaty
Kraj: Středočeský

Zakázka:

Vypracování návrhu územního plánu Všetaty

Část zakázky:

Návrh pro společné jednání



Autorizovaná osoba pořizovatele:

Ing. Markéta Čákorová
Městský úřad Neratovice
Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Zpracovatel:

ARCHIS

DOC. ING. ARCH. IVAN HORKÝ, DRSC.
TEL/FAX: +420 233 332 891 | GSM: +420 723 944 853
IČ: 126 28 379, DIČ: CZ460203077
INFO@HORKYARCHIS.CZ | WWW.HORKYARCHIS.CZ

Hlavní projektant:

Doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc.

Projektanti:

Ing. Kamila Svobodová, Ph.D.
Ing. Milena Morávková

Registrační číslo projektu:

162/2009/SI

Zakázkové číslo objednatele:

únor 2019

Datum zpracování:

květen 2018

Datová báze podkladů pořizovatele:



OBSAH

1. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠETATY

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ. 7

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT. 7

- B. 1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE. 7
- B. 2. ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ OBCE. 8
 - Urbanistická koncepce* 8
 - Koncepce uspořádání krajiny* 9
- B. 3. CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT. 10
 - Kulturní hodnoty území* 10
 - Přírodní hodnoty území* 11
 - Civilizační hodnoty území* 11

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ. 13

- C. 1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE. 13
- C. 2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, KORIDORŮ A PLOCH PŘESTAVBY, ÚZEMNÍCH REZERV, NÁVRH ORGANIZACE A VYUŽITÍ ÚZEMÍ. 13
 - TAB. 1: ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY* 13

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ 15

- D. 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 15
- D. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 16
- D. 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ 18
- D. 4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 18
- D. 5. OCHRANA OBYVATEL 18
 - D. 5. 1. Zabezpečení civilní ochrany.* 18
 - D. 5. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.* 19
 - D. 5. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.* 20
 - D. 5. 4. Vyrozměnění a varování obyvatelstva.* 20
 - D. 5. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100* 20
 - D. 5. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení* 21

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY. 22

- E. 1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A VYUŽITÍ PLOCH. 22
- E. 2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ. 22
- E. 3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A PROSTUPNOST KRAJINY. 23
- E. 4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI. 23
- E. 5. LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN A JEJICH VYUŽITÍ. 24
- E. 6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ. 24
- E. 7. HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ 24

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK



PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F. 1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V ÚZEMÍ	25
<i>F. 1. 1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.</i>	25
<i>F. 1. 2. Stanovení podmínek změn využití ploch pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí.</i>	26
F. 2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PRO OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU.	27
<i>F. 2. 1. Plochy bydlení</i>	27
<i>F. 2. 2. Plochy občanského vybavení</i>	31
<i>F. 2. 3. Veřejná prostranství</i>	35
<i>F. 2. 4. Plochy smíšené obytné</i>	35
SK – plochy smíšené obytné – komerční	37
<i>F. 2. 5. Dopravní infrastruktura</i>	39
DZ - dopravní infrastruktura – drážní	40
<i>F. 2. 6. Technická infrastruktura</i>	41
<i>F. 2. 7. Plochy výroby a skladování</i>	42
VL - výroba a sLÚŽBY	43
<i>F. 2. 8. Plochy zeleně</i>	46
<i>F. 2. 9. Plochy vodní a vodohospodářské</i>	50
<i>F. 2. 10. Plochy zemědělské</i>	50
<i>F. 2. 11. Plochy lesní</i>	52
<i>F. 2. 12. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu</i>	53
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	54
G. 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	54
G. 3. PLOCHY PRO ASANACI ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	55
H. 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 ODSŤ. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	55
H. 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	55
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	56
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.	56
K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).	56
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.	56
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.	57



N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.	58
O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP VŠETATY.	58
O. 1. POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI.	58
O. 2. SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI:	58
<i>Tab. 8: seznam výkresů grafické části</i>	58
2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠETATY	59
A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠETATY.	59
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.	59
C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.	61
D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	64
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	66
F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	66
G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	71
H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	71
I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	71
J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.	75
J. 1. VÝCHOZÍ PODMÍNKY NÁVRHU.	75
<i>J. 1. 1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.</i>	75
<i>J. 1. 2. Zastavěné území obce.</i>	76
<i>J. 1. 3. Vybrané limity využití území.</i>	77
<i>Tab. 10: registrované kulturní památky</i>	77
J. 2. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.	79
<i>J. 2. 1. Urbanistická koncepce a uspořádání krajiny.</i>	79
<i>Tab. 12: stávající využití ploch obce</i>	79
<i>J. 2. 2. Dopravní infrastruktura.</i>	80
K. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	88



K. 1. ÚDAJE O ZADÁNÍ.	88
K. 2. POŽADAVKY ZADÁNÍ A ZPŮSOB JEJICH SPLNĚNÍ.	89
K. 2. 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1	89
K. 2. 2. Požadavky vyplývající z vymezení krajinných typů.	93
K. 2. 3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.	93
K. 2. 4. Požadavky na rozvoj území obce.	96
K. 2. 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	99
K. 2. 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	100
K. 2. 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	102
K. 2. 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:	103
Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva	104
K. 2. 9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	105
K. 2. 10. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	107
K. 2. 11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestav y s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose	108
K. 2. 12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studii	109
K. 2. 13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou regulačním plánem stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití	109
K. 2. 14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj	109
K. 2. 15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	110
K. 2. 16. Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	110
L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.	111
Tab. 14: údaje o využití řešeného území k 31. 12. 2015	111
Tab. 15: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	111
Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	115
L. 2. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF DLE PŘÍLOHY Č. 3 VYHLÁŠKY Č. 13/1994 Sb. MINISTERSTVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	115
Tab. 16: opatření k posílení ekologické stability a zvýšení retenční schopnosti krajiny a regulaci vodního režimu	115
N. OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI.	118
TAB. 17: obsah grafické části odůvodnění	118
O. PŘÍLOHY:	119
O. 1. POUŽITÉ PODKLADY.	119
SEZNAM ZKRATEK	120



A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Vymezení zastavěného území je vyznačeno v kopii katastrální mapy k 1. 1. 2016 pro celé území obce Všetaty, v katastrálním území 787485 Všetaty a v katastrálním území 736376 Přívory.

Zastavěné území je ve výkresu základního členění území č. 1 vyznačeno šedou plochou s hranicí vyznačenou černou plnou čarou, vedenou po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT.

B. 1. Základní koncepce rozvoje území obce.

Rozvoj území obce je koncipován na těchto zásadách:

- Řešeným územím je celé správní území obce Všetaty, které je tvořeno dvěma katastrálními územími 787485 Všetaty a 736376 Přívory. Celková rozloha řešeného území je 1 287 ha
- kulturní a architektonické dědictví obce a její dochované urbanistické hodnoty jsou chráněny
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce a jejích místních částí Všetaty a Přívory je zachována. Nově navržené zastavitelné plochy tuto strukturu zohledňují
- stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití je respektováno
- regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování míst krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny
- obec má k 15. 9. 2016 2 259 obyvatel, s předpokládaným nárůstem dle odborného odhadu zpracovatele a s přihlédnutím k její poloze v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha na 2 500 obyvatel v časovém horizontu 20 let
- Poloha obce Všetaty v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 – Praha, ve vzdálenost cca 34 km od severní hranice správního území hlavního města Prahy, s kterým je spojeno sítí silnic I. a II. třídy, celostátní železniční tratí č. 072a č. 070 činí z Všetat atraktivní lokalitu s vysokým potenciálem pro bydlení a rekreaci i podnikatelské aktivity. Díky dobrému dopravnímu napojení a relativně kvalitní technické infrastruktuře disponuje vhodnými lokalitami pro rozvoj ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikatelských zón.
- Kontinuita rozvoje území obce je respektována návrhem zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v jednotlivých územích k tomu určených v dosud zpracované územně plánovací dokumentaci obce



- stabilizací ploch občanské vybavenosti, ploch technické a dopravní infrastruktury a návrhem veřejných prostranství se vytvářejí předpoklady pro postupné a proporcionální posílení veřejné infrastruktury v obci
- Rozvoj území obce a střídmý návrh zastavitelných ploch respektuje vazby na současně zastavěná území a sídelní strukturu danou minulým vývojem, bez vzájemných negativních vlivů.
- Na základě aktuálních potřeb obce se přednostně vymezují plochy přestavby pro bydlení a drobnou výrobu a skladování, obklopené současně zastavěným a zastavitelným územím, s dobrou návazností na její stávající dopravní skelet a technickou infrastrukturu v lokalitách „Pod strání“ (plochy P1a, P1b), „Za strouhou“ (plochy P11a, b, c, P6a, b, c) a „Ohrada“ (plochy P9a – e, P10 a, b)
- Nové zastavitelné plochy Z1 – Z15 jsou vymezeny v kontaktní poloze k současně zastavěnému území, čímž se dlouhodobě posiluje kompaktní charakter zástavby.
- plochy stabilizované pro občanskou vybavenost a pro smíšené plochy obytné komerční jsou spolu s plochami pro technickou infrastrukturu vymezeny ve vazbě na veřejná prostranství obce.
- Pro zvýšení počtu pracovních příležitostí v obci se na severním, jižním a západním okraji zastavěného území vymezují v návaznosti na stávající výrobní areály zastavitelné plochy výroby a skladování Z7, Z11a, b, Z10b (lehký průmysl), plochy P11a – c (drobná a řemeslná výroba) a plocha Z5 pro zemědělskou výrobu
- Návrhem se vymezují nová veřejná prostranství pro dopravní obsluhu, prostupnost zastavitelných ploch, komplexní obnovu veřejné zeleně, městského mobiliáře a parteru
- Rekreační potenciál obce i okolní krajiny se posiluje vymezením cyklotras, propojujících oblast Cecemínska se systémem cyklotras podél Labe
- Návrhem se nevymezují žádné nové zastavitelné plochy pro rekreaci (rekreační chaty) a pro stávající, stabilizované plochy se stanovují podmínky jejich využití.

B. 2. Způsob využití území obce.

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž prostorové vymezení a funkce je patrná z výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000. Vymezením nových zastavitelných ploch a ploch nezastavěného území obce nedochází k narušení stávající urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny v řešeném území.

Urbanistická koncepce

Stávající urbanistická koncepce je zachována. Je respektováno uspořádání obou místních částí obce kolem historického jádra – centra, uliční sítě, dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina zástavby. Urbanisticky významnými prostory obce Všetaty je náměstí, ulice T.G. Masaryka mezi náměstím a nádražím a ulice Čechelická a Mělnická, které jsou přirozenými kompozičními osami sídel Všetaty a Přívory a je na nich soustředěna většina zařízení občanské vybavenosti. Jejich urbanistickou funkci návrh ÚP posiluje a chrání:

- Vymezením veřejné zeleně na dosud nerekonstruovaných úsecích ulic
- Vymezením celých koridorů ulic jako veřejného prostranství.



ÚP Všetaty stanovuje v kapitolách C a F podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP Všetaty stanovuje základní podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Návrh ÚP dále vymezuje plochy změn využití území a k obnově území. Při řešení ploch bydlení jsou diferencovány možnosti využití ploch pro rodinné domy, stavby rodinné rekreace i přípustnost dalšího účelu využití, drobných provozoven, ubytování, a to s regulativy bez snižování kvality prostředí okolních obytných ploch.

Koncepce uspořádání krajiny

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Všetaty vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, tj. zpravidla ploch orné půdy a trvalých travních porostů, ploch lesních, vodních a vodohospodářských a ploch zeleně.

Územní plán navrhuje koncepci uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v těchto tematických okruzích:

- uspořádání krajiny
- ochrana přírody a krajiny
- prostupnost volné krajiny
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa
- ochrana před povodněmi
- ochrana nerostného bohatství, geologické jevy
- hygiena životního prostředí

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v návrhu ÚP Všetaty vychází zejména z těchto základních požadavků:

- (1) na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů,
- (2) na prostupnost krajiny,
- (3) na zajištění ekologické stability a diverzity v území,
- (4) na ochranu krajinného rázu,
- (5) na stabilizaci chráněných prvků přírody,
- (6) na uvážený územní rozvoj sídla,
- (7) na vytvoření podmínek pro rekreační využití území,
- (8) na nezávadné životní prostředí.

Jejím cílem je dosáhnout harmonie mezi těmito požadavky.

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Všetaty koncepci uspořádání krajiny vymezením ploch v zastavěném a nezastavěném území, tj.:

- Ploch zeleně v podrobnějším členění podle funkce na:
 - Zeleň ochrannou a izolační – ZO
 - Zeleň přírodního charakteru - ZP
 - Zeleň soukromou a vyhrazenou – ZS
 - Zeleň na veřejných prostranstvích – ZV
- Ploch zemědělských - NZ
- Ploch vodních a vodohospodářských – W



- Ploch lesních - NL
- Návrh aktualizuje místní systém ekologické stability, zlepšuje jeho funkceschopnost vymezením interakčních prvků – stromořadí podél komunikací a přihlíží ke zřetelům prostupnosti krajiny v souladu s územním systémem ekologické stability.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití určuje rovněž základní podmínky ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemků v plochách apod.).
- V regulativech funkčního využití u zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zasahují do vzdálenosti 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa se stanovuje, že při umísťování nové stavby bude respektována vzdálenost od okraje lesa
- Mimo zastavitelné území obce se stanovuje, že na pozemcích určených k plnění funkce lesa, pozemcích ploch zemědělských, se umožňuje vybudování účelových komunikací zajišťujících přístup na ně a jejich dopravní obsluhu, pokud jsou nezbytnou podmínkou jejich stanoveného způsobu využití
- Respektují se ochranná a bezpečnostní pásma od zařízení veřejné infrastruktury a patřičné vzdálenosti při navrhování funkčních ploch od stávajícího hřbitova.

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí je vymezena ve výkresu č. 2: Hlavní výkres.

B. 3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.

Návrhem ÚP Všetaty se naplňují požadavky a podmínky pro koordinovaný a harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, výroby a skladování, dopravy a veřejných prostranství. Na území obce Všetaty se vyskytují kulturně civilizační hodnoty, které je třeba chránit. Kulturně historicky nejcennějšími objekty jsou kostel sv. Petra a Pavla, rodný dům Jana Palacha, budova nádraží, budova úřadu městyse Všetaty a budova školy. Charakter krajiny a její jedinečnost dotváří i řada dalších historicky a architektonicky cenných staveb či souborů s urbanistickou hodnotou, jako např. areál kostela v centru obce. Kulturně historický potenciál řešeného území Všetaty je třeba účinně chránit a vhodně využívat nejen z hledisek kulturně etických, ale i ekonomických. Správní území Všetaty má charakter území s archeologickými nálezy. Rozvoj obce a celého řešeného území sleduje splnění následujících základních cílů a požadavků ochrany a rozvoje jeho hodnot:

Kulturní hodnoty území

- respektovat zapsané nemovitých kulturní památky a ostatní urbanisticky a architektonicky hodnotné areály a objekty vymezením ploch změn využití území a zastavitelných ploch s vhodným, nerušícím funkčním určením
- vymezením centra obce a stanovením povinnosti prověřit podmínky při změnách využití ploch, novostavbách, přestavbách a nástavbách na stabilizovaných plochách územní studií
- rozmístěním ploch změn využití území a zastavitelných ploch a jejich regulací jsou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum obce a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,



- vymezením ploch veřejné a ostatní sídelní zeleně a veřejných prostranství je respektován záměr na obnovu ulice T.G.Masaryka a dalších veřejných prostranství s veřejnou zelení
- celé řešené správní území obce Všetaty, kterého se návrh ÚP týká, je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o ochraně kulturních památek. V k.ú. Všetaty a k.ú. Přívory se nachází celkem 11 registrovaných území I. a II. kategorie, která jsou vyznačena ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“.

Přírodní hodnoty území

- chránit a posilovat stávající přírodní a kulturně historické hodnoty chráněných prvků přírody a chráněných území, zejména Evropsky významné lokality a Přírodní rezervace „Všetatská černava“
- chránit krajinný ráz a posilovat jeho přírodní a kulturní hodnoty
- stabilizovat plochy lesa
- stabilizovat plochy mimolesní zeleně, posilovat jejich zastoupení ve volné zemědělské krajině
- chránit zemědělský půdní fond I. a II. třídy ochrany jako přírodní bohatství
- zachovat a podporovat plnohodnotnou prostupnost krajiny
- zajistit ochranu před povodněmi umožněním navýšení přirozené retence v území a respektováním záplavového území
- klást důraz na kvalitní a zdravé životní prostředí, omezovat záměry v území tvořící zdroje znečištění

Civilizační hodnoty území

Dopravní infrastruktura:

- (1) formou stabilizovaných a zastavitelných ploch jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury a zabezpečena jejich ochrana
- (2) návrhem dopravní koncepce se zlepšuje využití a navrhuje rozvoj stávající dopravní infrastruktury,
- (3) nově navržené zastavitelné plochy jsou dopravně navázány na stávající a prodloužené místní komunikace,
- (4) problematika bezmotorové dopravy je řešena návrhem hlavních pěších a cyklistických tras, včetně požadavku na nutné minimální šířky těchto komunikací a koridorů,
- (5) návrh koncepce dopravy zahrnuje stávající plochy silniční a drážní dopravy
- (6) stabilizací a návrhem veřejných prostranství a jejich regulací je řešena potřeba veřejných parkovacích ploch.



Technická infrastruktura:

- (1) Návrhem urbanistické koncepce je respektováno využití a účelný rozvoj stávající technické infrastruktury, její ochranná a bezpečnostní pásma
- (2) Návrh nových zastavitelných ploch předpokládá rozvoj elektrorozvodné, vodovodní a plynovodní sítě a výstavbu kanalizační sítě v zastavitelných plochách a plochách přestavby.
- (3) Návrh soustředěné zástavby v jižní a západní části zastavitelného území obce předpokládá připojení na čistírnu odpadních vod, rovněž u ostatních ploch změn využití území a zastavitelných ploch je řešeno napojení na čistírnu odpadních vod,
- (4) Návrhem koncepce odkanalizování dešťových vod (dešťová kanalizace), především v obytných částech obce s větším rozsahem zpevněných ploch (např. ploch Z1 – Z5 v lokalitě „U nádraží“ a ploch Z6 – Z9 a Z15 v lokalitě „Ohrada“) jsou vytvořeny základní předpoklady pro zvýšení retenčních schopností území
- (5) Provedením bilančních výpočtů je stanoven výhledový elektrický příkon navrhovaných lokalit pro výstavbu, navrženy možnosti jejich napojení na elektrické rozvody a potřebná zařízení pro zásobování elektrickou energií,
- (6) Podporuje se intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE),
- (7) Koncepce odpadového hospodářství obce respektuje Plán odpadového hospodářství obce. Navrženou koncepcí nakládání s odpady nejsou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu, je respektován stávající systém, tj. svoz mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, jsou v grafické části dokumentace návrhu vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě jsou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha není graficky podrobněji řešena, pokud není tímto řešením zapotřebí vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury je u zastavitelných ploch uvažováno s kalkulační velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům, včetně podílu na ploše veřejných komunikací.



C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.

C. 1. Urbanistická kompozice.

Základní urbanistická kompozice městyse je výsledkem historického vývoje a je územním plánem respektována. Je dána uskupením 2 původně samostatných sídel Všetaty a Přívory ve výběžku ploché údolní nivy Labe mezi částečně zalesněnými hřbety Cecemín a Záboří. Oblouky obou těchto terénních vyvýšenin formují základní pohledové horizonty obou sídel. Hlavními, na sebe víceméně kolmými kompozičními osami městyse je ulice T.G. Masaryka a koridor železničních tratí č. 072 a č.070, procházející mezi sídly Všetaty a Přívory nivou Košáteckého potoka. Dalšími historicky generovanými kompozičními osami je Mělnická ulice v Přívorech a Nedomická ulice ve Všetatech. Urbanistická struktura zástavby center obou sídel Všetaty a Přívory je relativně homogenní a spíše drobného měřítka. Historickou pohledovou dominantou je kostel v centru Všetat, novodobou pohledovou dominantou je hmota průmyslového areálu TIMM, a.s. Velkoryse dimenzovaný profil hlavní ulice T.G. Masaryka v rovném úseku od náměstí k železničnímu přejezdu nabízí dálkový průhled na drobnou strukturu zástavby Přívor a svah terénního hřbetu Záboří. Kromě prioritního využití ploch přestavby v zastavěném území, navrhuje ÚP Všetaty doplnit základní výše popsany kompoziční vzorec městyse několika rozsáhlejšími zastavitelnými plochami, především na západním okraji současně zastavěného území.

C. 2. Vymezení zastavitelných ploch, koridorů a ploch přestavby, územních rezerv, návrh organizace a využití území.

Návrhem ÚP Všetaty se vymezují v celém správním území obce plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu buďto s jejich stávajícím způsobem využití (plochy stabilizované) nebo podle požadovaného způsobu využití (plochy zastavitelné vně zastavěného území obce a plochy přestavby uvnitř zastavěného území obce). Každá z navrhovaných zastavitelných ploch a ploch změn využití území má vymezenou svoji funkci (účel), podmínky využití formou regulativů a případně též časové určení realizace předpokládaného využití (etapizaci). Systém vymezení a podmínek využití ploch s rozdílným využitím je podrobně specifikován v kapitole F. textové části ÚP a zakreslen v hlavním výkresu č. 2:“Urbanistická koncepce, uspořádání krajiny“ a ve výkresu č. 1:“Základní členění území“ grafické části dokumentace návrhu ÚP. Návrhem ÚP Všetaty se vymezují následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

TAB. 1: ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m ²)
P1a	BV	3448
P1b	BV	1107
P2	BV	2445
P3	BV	4286



P4	BV	971
P5	BV	7502
P6a	SV	1714
P6b	SV	5213
P6c	SV	4946
P7	BV	2800
P8	BV	1639
P9a	BV	2934
P9b	BV	3062
P9c	BV	2817
P9d	BV	302
P9e	BV	227
P10a	BV	9385
P10b	BV	2616
P11a	VD	1447
P11b	VD	4307
P11c	VD	5653
P12a	BV	9185
P12b	BV	2995
P13	VD	5043
P14	OV	606

Plochy zastavitelné

Kód plochy	Způsob využití	Rozloha (m2)
Z1a	BV	4276
Z1b	BV	8531
Z2a	SV	7812
Z2b	SV	8590
Z3a	BV	1700
Z3b	BV	2466
Z4	SV	7142
Z5	VD	67089
Z6	SV	19115
Z7	VL	84221
Z8	BV	21665
Z9a	BV	6628
Z9b	BV	6860
Z10a	BV	5643
Z10b	BV	6067
Z11a	VL	21600
Z11b	VL	9798
Z12	BV	5578
Z13	BV	6955
Z14	VZ	10172
Z15	BV	4944



Plochy přestavby celkem: 86649 m² = 8,66 ha
Plochy zastavitelné celkem: 318529 m² = 31,85 ha
Rozvojové plochy celkem: 405178 m² = 40,52 ha

Návrhem ÚP Všetaty se barevným odlišením a indexem funkce ve správním území obce vymezují významné, souvislé plochy zeleně různého charakteru a způsobu využití:

- Zeleň ochranná a izolační – ZO
- Zeleň přírodního charakteru – ZP
- Zeleň soukromá a vyhrazená – ZS
- Zeleň na veřejných prostranstvích – ZV

Součástí systému sídelní zeleně je dále zeleň situovaná v zastavitelných plochách a v plochách přestavby uvnitř zastavěného území a dále vně zastavěného území obce na plochách:

- NZ – plochy zemědělské
- NL – plochy lesní

Součástí systému zeleně jsou dále významné krajinné prvky, památné stromy a stromořadí. Výše uvedený systém sídelní zeleně doplňuje zeleň v plochách s jinou dominantní funkcí, např. doprovodná či izolační zeleň na plochách dopravní infrastruktury, či na plochách smíšených výrobních, plochách občanského vybavení, plochách pro sport a rekreaci, zeleň na ploše hřbitova, atp... Stávající stabilizované i nově navržené plochy zeleně jsou zakresleny s uvedením jejich funkce v hlavním výkresu č. 2 grafické části dokumentace.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Návrh ÚP Všetaty navrhuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury území na plochách:

- (1) dopravní infrastruktury
- (2) technické infrastruktury
- (3) občanské vybavenosti
- (4) veřejných prostranství

Prostorové vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury je uvedeno systematicky a včetně základních podmínek pro jejich umístění v následujících kapitolách D. 1. – D. 4. Územní vymezení řešení veřejné infrastruktury je zakresleno ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“.

D. 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 3. Územní plán respektuje ochranná pásma pozemních komunikací.



D. 1. 1. Silniční doprava

- a) Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu přeložku silnice II/331 v úseku Chrást - Tišice, obsaženou v ZÚR Středočeského kraje jako D 157
- b) U zastavitelných ploch a ploch změn využití území pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění.

D. 1. 2. Veřejná doprava

- a) Koncepce veřejné dopravy zůstane zachována, její další rozvoj nevyžaduje opatření v územním plánu
- b) Respektuje se stávající vedení linek veřejné autobusové dopravy včetně polohy a rozmístění autobusových zastávek s časovou dostupností do 8 minut z převážné části obytných území

D. 1. 3. Pěší a cyklistická doprava

Územní plán navrhuje rozšíření sítě cyklotras v souladu s koncepcí cyklodopravy Středočeského kraje propojením cyklotrasy 4. třídy č. 8162 s cyklotrasou 2. třídy č. 24 v trase Konětopy – Čečelice – Všetaty – Přívory - Tuhaň

D. 1. 4. Doprava v klidu a dopravní zařízení

- a) Územní plán nevymezuje nové plochy pro parkování vně zastavěného území obce.
- b) Územní plán vymezuje území, v nichž podmínky využití, včetně dopravy v klidu, stanoví územní studie
- c) Územní plán nenavrhuje výstavbu dopravních zařízení.
- d) V zastavitelných a přestavbových plochách pro bydlení musí být vymezena místa pro parkování vozidel návštěvníků podle platných předpisů.

D. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 3. Při budování sítí technické infrastruktury budou respektována pravidla koordinace sítí podle platných předpisů. Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury (ve výkresech jsou zakreslena, pokud to umožňuje měřítko výkresu).

D. 2. 1. Zásobování vodou

- a) Zásobování vodou bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje.



- b) Pro zásobování vodou budou využity stávající zdroje, které mají dostatečnou kapacitu.
- c) Nové vodovodní řady budou vedeny, pokud možno, ve veřejných prostorech. Tam, kde to možné není, budou úseky vodovodních řadů stanoveny veřejně prospěšnými stavbami
- d) Přeložky vodovodních řadů se navrhují v zastavitelných plochách Z13, Z14 a v plochách přestavby P5, P11a,b
- e) Stávající zdroje požární vody zůstanou zachovány.

D. 2. 2. Kanalizace

- a) Odkanalizování bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Středočeského kraje.
- b) Územní plán navrhuje vybudování splaškové kanalizace, nespécifikuje však její technické provedení.
- c) Územní plán stabilizuje plochu stávající čistírny odpadních vod v Přívorech
- d) Kanalizační stoky budou vedeny, pokud možno, ve veřejných prostorech. Tam, kde to možné není, budou úseky kanalizačních stok stanoveny veřejně prospěšnými stavbami
- e) Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích
- f) Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejbližší místa spadu v zasakovacích plochách, nebo svedeny do stávající dešťové kanalizace.

D. 2. 3. Zásobování elektrickou energií

- a) Územní plán navrhuje přeložky nadzemního vedení VN, které protíná zastavitelné plochy Z 2a,b, Z4, Z5, Z7, Z10a,b, Z15 a plochy přestavby P9b,c.
- b) Územní plán navrhuje výstavbu nezbytných nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV v zastavitelných plochách dle výkresů č. 3 a č. 5, včetně podzemního přívodního vedení. Umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku.

D. 2. 4. Zásobování plynem

Zastavitelné plochy budou na plynovodní síť napojeny STL přívodem s NTL regulací pro každý objekt.

D. 2. 5. Vytápění

- a) Hlavním topným médiem zůstává zemní plyn, jednotlivé objekty budou vytápěny individuálně.



- b) V místech mimo dosah plynovodní sítě lze využívat jiná paliva za předpokladu splnění požadavků na ochranu ovzduší.
- c) Územní plán podporuje využívání netradičních a obnovitelných zdrojů.

D. 2. 6. Spoje

- a) Stávající systém spojů vyhovuje a umožňuje další rozvoj v rozvojových plochách dle výkresů č. 3 a č. 5.

D. 2. 7. Odpadové hospodářství

- a) Stávající systém odpadového hospodářství vyhovuje a pro další rozvoj nevyžaduje opatření v územním plánu.

D. 3. Občanské vybavení

- a) Územní plán stabilizuje plochy pro občanské vybavení, tj. pro stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- b) Územní plán rovněž stabilizuje plochy občanského vybavení – komerčních zařízení (OM, SK), tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a veřejných pohřebišť (OH)
- c) územní plán navrhuje plochu přestavby P 14 pro výstavbu školní tělocvičny.

D. 4. Veřejná prostranství

Územní plán stabilizuje stávající a vymezuje nová veřejná prostranství pro zajištění přístupu k zastavitelným a přestavbovým plochám a pro vytvoření pěších propojení uvnitř zastavěného území.

D. 5. Ochrana obyvatel

D. 5. 1. Zabezpečení civilní ochrany.

Potřeby civilní ochrany a její materiální zabezpečení budou zajišťovány podle schváleného Havarijního plánu obce a podle Havarijního a krizového plánu Středočeského kraje. **Materiály civilní ochrany a humanitární pomoci** nejsou na území obce skladovány. Přesunuty byly do skladů HZS Středočeského kraje a v případě potřeby bude zřízeno výdejní centrum, a to v objektu obce nebo v hasičské zbrojnici.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Všetaty do prostoru distribuce **na veřejných prostranstvích obce**, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“
Veřejný vodovod Všetaty zásobuje cca 95% obyvatelstva obce. Vodovodní síť po dobudování v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude možno považovat za vyhovující.



Veřejný vodovod Všetaty je napojen na oblastní vodovod Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník, je napájen přivaděčem DN 300, který ústí do centrálního vodojemu Cecemín (2 x 1000 m³, 231,50/226,50 m.n.m.). Z VDJ Cecemín jsou zásobována obě místní části Všetaty a Přívory a dále sousedící obce Čechelice, Nedomice, Dřísy a Ovčáry s perspektivou dalšího rozšíření východním směrem a případně možným propojením s vodovodní soustavou Brandýs n.L. – Stará Boleslav.

Nouzové zásobování vodou, včetně průběžné kontroly kvality vody je dále možné provádět z nyní odstaveného staršího vodovodu s některými uličními řady nevyhovujícího profilu a z rovněž odstavených veřejných studen. Tato starší vodovodní síť byla zásobována z vodního zdroje severně od Všetat, který je dnes odstaven, avšak zůstává zachován jako rezervní s PHO 1. a 2. stupně.

Z hlediska účinného hasebního zásahu se navrhuje následující odběrná místa vody:

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
- vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“

Všechna navržená odběrná místa jsou dostupná pro požární techniku po silnicích II. a III.třídy nebo po zpevněných místních komunikacích.

Jako **plocha pro vyvezení nebezpečných látek** v případě mimořádné události či ohrožení obyvatel je určen areál ČOV, pozemek parc. č. 74/3 v k.ú. Přívory.

Všetaty jsou **zásobovány elektrickou energií** z nadřazené VVN sítě venkovním vedením VN. V zastavěných územích je síť VN většinou vedena podzemním kabelovým rozvodem. V řešeném území je 12 trafostanic různého provedení a výkonu a dále 9 trafostanic velkoodběratelských. Rozvodná síť NN je provedena zčásti jako kabelová, avšak v řadě lokalit na okrajích zastavěného území jsou v provozu staré nadzemní rozvody. Správní území obce Všetaty je napojeno na nadřazené rozvodny 110/22 kV Toušeň a Třeboradice. Řešením alternativního zásobování obce elektřinou je operativní zásobování místní sítě z jiné rozvodny.

D. 5. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.

Ve Všetatech nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní. Ukrytí je plánováno výhradně v protiradiačních úkrytech, budovaných po vyhlášení stupňů pohotovosti svépomocí obyvatelstva (PRÚ – BS)

Stálé tlakově odolné úkryty, ani stálé protiradiační úkryty v obci nejsou. Improvizované úkryty typu IZ budované svépomocí chrání proti ozáření a radiačnímu spadu. Nechrání však proti účinkům jedovatých látek, bojových plynů a aerosolů, ani průmyslových škodlivin.

Celková kapacita těchto úkrytů je postačující jak pro ukrytí obyvatelstva obce, tak i pro dojíždějící pracovníky a žáky školy na území obce. Představuje i rezervu pro plánovaný nárůst obyvatel během návrhového období územního plánu. Doběhové vzdálenosti jsou ve



většinou případů do 100 m, nikde nepřesahují 200 m a jsou proto vyhovující. Z důvodu optimalizace dobové vzdálenosti se doporučuje v rámci plánované obytné zástavby zřídit v suterénech rodinných domů v rozvojových zónách úkryty typu IZ s odpovídající kapacitou.

D. 5. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.

Správní území obce Všetaty je vzdáleno cca 4 km od areálu chemické výroby Spolana Neratovice, a.s. V případě mimořádné události spojené s únikem nebezpečných látek (např. chlor, čpavek, propylen) může se obec nacházet v ohroženém prostoru. Jednotlivé varianty mimořádných událostí spojených s únikem nebezpečných látek, které mohou ohrozit obyvatelstvo obce, jsou popsány v havarijních kartách, uložených na Úřadě městyse Všetaty. Ve Všetatech nejsou žádné objekty s větším množstvím nebezpečných látek. Řešené území může být ohroženo možnou průmyslovou havárií produktovou – VTL plynovodů. Návrh územního plánu respektuje schválenou koncepci zásobování obce plynem ve Změnách ÚPSÚ. V nové zástavbě se provádí pouze STL rozvod s NTL redukční stanicí pro každý z objektů. S výjimkou několika okrajových lokalit je plyn rozveden po celém zastavěném území a představuje v současné době hlavní topné médium. Za opatření týkající se možné havárie STL plynovodů jsou odpovědní jeho provozovatelé. Havarijní plány jsou uloženy u Hasičského záchranného sboru, a provozovatelů produktovodů.

Ve Všetatech není žádný subjekt zařazený podle zákona o prevenci závažných havárií do skupiny B ve smyslu zákona č. 59/2006 Sb., (se zpracovanou bezpečnostní zprávou, plány fyzické ochrany objektu a vnitřním havarijním plánem). Nebyly proto stanoveny krajským úřadem žádné zóny havarijního plánování, jakožto území v okolí objektu nebo zařízení, v němž by krajský úřad uplatňoval požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

Ohrožení řešeného území představuje transport nebezpečných látek po železničních tratích č. 072 a č. 070, silnicích II/244 a II/331, a silnicích III. třídy, procházejících územím obce. V případě havárie s únikem neznámých látek bude neprodleně vyrozuměn Hasičský záchranný sbor a Policie ČR.

D. 5. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.

Obec Všetaty je zařazena do Jednotného celostátního systému varování obyvatelstva v případě jeho ohrožení. V obci je umístěna na střeše budovy Úřadu městyse Všetaty 1 elektronická siréna zapojená do JSVO a 1 siréna obce.

Hranice garantované technické slyšitelnosti varovné sirény je 1 500 m.

V obci je zaveden bezdrátový systém místního rozhlasu, který v případě ohrožení slouží k zprostředkování doplňujících informací, objasnění příčin mimořádné situace a k vydání pokynů pro zabezpečení ochrany. V případě ohrožení státu a vyhlášení mimořádných opatření budou podrobné informace vyvěšeny ve vývěskách obecního úřadu.

D. 5. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100

V území obce leží záplavové území stoleté vody Košáteckého potoka s vymezenou aktivní zónou. Křivky Q 100 dalších drobných vodotečí, protékajících obcí, nebyly vymezeny. Záplavová území při místním vzduť vodní hladiny v důsledku extrémních



přivalových srážek jsou v návrhu rozvojových zón obce respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje (viz „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“).

Záplavové území povodně Q 100, jeho aktivní zóna jsou zakresleny v grafické části systému GIS Středočeského kraje a ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000. DO západního okraje nezastavěného území obce zasahuje území zvláštní povodně Labe, které je rovněž zakresleno ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“.

D. 5. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení

Ve správním území obce Všetaty se nenacházejí objekty zvláštního významu s rizikem možného napadení v případě mimořádné události, či válečného konfliktu.



E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

E. 1. Uspořádání krajiny a využití ploch.

Na správním území Všetaty se vyskytuje rozmanitá a hodnotná krajina, vytvářená řadou oblastí a míst krajinného rázu, např.:

- Krajinou zemědělského charakteru
- Krajinou příměstského charakteru
- Částečně zalesněnými hřbety Cecemín a Záboří
- Místy s harmonickým měřítkem i prostorovými vztahy

Charakteristické je velmi nízké zastoupení lesů (1,23%) a nízký koeficient ekologické stability 0,06. Výše uvedené uspořádání krajiny je prostorově vymezeno a zakresleno ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává polyfunkční charakter krajiny, který podporuje její vyvážené hospodářské a rekreační využití, a současně chrání stávající ekologicky a esteticky cenné prvky krajiny.

Pro řešení uspořádání krajiny jsou v územním plánu uplatňovány tyto zásady:

- Zajištění ochrany stávajících přírodních a přírodně blízkých ploch zvyšujících ekologickou stabilitu a diverzitu krajiny. Stabilizace chráněných území a chráněných prvků přírody.
- Zajištění podmínek pro vytvoření polyfunkčního charakteru krajiny, který zajišťuje vyvážené hospodářské a rekreační využití, spolu s ochranou stávajících ekologicky a esteticky cenných prvků krajiny.
- Zajištění ochrany území hodnotných z pohledu krajinného rázu, v ostatních územích zajištění podmínek pro navýšení hodnot krajinného rázu (zejm. systémem sídelní a doprovodné zeleně, prostorovou regulací).
- Vymezení zastavitelných ploch musí vyhovět požadavkům na vnitřní funkčnost sídel, minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa a zachování uceleného obrazu sídla při respektování pohledových horizontů.

Způsob využití navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby uspořádání krajiny negativně neovlivní.

E. 2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

Nezastavěné plochy území obce Všetaty se z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití člení na:

- ZV – zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- ZP – zeleň přírodního charakteru
- W – plochy vodní a vodohospodářské
- NZ – plochy zemědělské



- NL – plochy lesní

Krajinný ráz a funkci neurbanizovaných území dále dotvářejí některé plochy s primární odlišnou dominantní funkcí, jako např. plochy občanského vybavení OH – hřbitov. Plochy nezastavěného území obce s rozdílným způsobem využití jsou zakresleny ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“.

E. 3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.

Součástí ÚP Všetaty jsou navržené i funkční, jednoznačně prostorově definované plochy skladebných prvků územního systému ekologické stability. Tyto prvky jsou v řešeném území zastoupeny v úrovni regionální a lokální:

- Regionálními biokoridory RK 1124 Záboří – Cecemín, RK 1129 Košátecký potok, RK 1125 Cecemín – Kalek, RK 1127 Jelenický potok (Na mokřích lukách)
- Regionální biocentra RC 1869 Záboří a RC 1870 Cecemín.
- Lokálními biokoridory LBK 095 Na mořinách, LBK 096 Cecemín - sever, LBK 086 K Turbovickému hřbetu a LBK 087 V lukách.
- Lokálními biocentry LBC 137 Bílé břehy u Přívor, LBC 138 Na punčoše, LBC 140 Na červinkách, LBC 144 Kyselka, LBC 145 Soutok Košáckého a Jelenického potoka, LBC 146 Horní Přívory, LBC 147 Park v Přívorech, LBC 148 Dolní Přívory, LBC 158 V Záblatí, LBC 163 Všetatská černava, LBC 167 Les Všetat, LBC 168 Nad hřbitovem, LBC 332 Nad Dolními Přívory, LBC 333 Křižovatka
- Interakčními prvky – stromořadí podél komunikací
- Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru do řešeného území nezasahuje

Prvky systému ekologické stability jsou v návrhu ÚP vymezeny částečně jako navržené, tedy nefunkční – viz výkres č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“ a č. 5: „Koordinační výkres“ v měřítku 1: 5000.

Prostupnost krajiny se zajišťuje plným respektováním stávající cestní sítě a posiluje návrhem cyklotras, ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství dle výkresu č. 3.

E. 4. Ochrana před povodněmi.

Správním územím Všetaty protéká Tišický potok (č. hydrologického pořadí 1-05-04-054) a Košátecký potok (č. hydrogeologického pořadí: 11-05-04-053). Severně od Přívor se do Košáteckého potoka vlévá Jelenický potok. Na základě vydání návrhu opatření obecné povahy bylo stanoveno záplavové území Košáteckého potoka Q100 a vymezena aktivní zóna v k.ú. Přívory.

Hranice záplavového území 100-leté vody a aktivní zóna záplavového území jsou patrné z výkresu č. 5: „Koordinační výkres“. Ochrana před přívalovými dešti a retence území se posilují návrhem nové vodní plochy v Přívorech, návrhem ploch zeleně, polyfunkčních prvků ÚSES a návrhem nových úseků veřejné vsakovací dešťové kanalizace dle výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ v měřítku 1:5000.



E. 5. Ložiska nerostných surovin a jejich využití.

Ve správním území obce Všetaty se nachází následující ložiska nerostných surovin:

- Prognózní ložisko štěrkopísků č. 9158500 „Dolní Labe – výseč III“
- Nevýhradní ložisko prognózních zásob štěrkopísku „Na pískách – Záblatí“
- Nevýhradní ložisko prognózních zásob štěrkopísku „Pod strání“
- Nebilanční ložisko cihlářských surovin č. 5152800 „Přívory“ (bývalá cihelna, ložisko je prakticky vytěženo)

Ložiska nerostných surovin jsou zakreslena ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“. Ložiska nejsou těžena, v řešeném území není vymezen žádný dobývací prostor, s těžbou nerostů se neuvažuje.

E. 6. Protierozní opatření.

Návrhem ÚP Všetaty se nenavrhují specifická protierozní opatření. Protierozní funkci plní navržené polyfunkční interakční prvky ÚSES, pásy navržené ochranné izolační zeleně a navržené úseky veřejné dešťové vsakovací kanalizace. Ochrana proti erozi břehových hran vodotečí a vodních ploch bude podrobně řešena příslušným projektem rekultivace a návrhem komplexních pozemkových úprav.

E. 7. Hygiena životního prostředí

Územní plán přistupuje k problematice hygieny životního prostředí z několika hledisek: kvalita ovzduší, kvalita vody, odpady, hluk, radonové riziko a brownfields.

Územní plán podmiňuje nově vymezené plochy výroby návrhem a realizací opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále s ohledem na snížení hluku v území, územní plán stabilizuje a nově vymezuje plochy zeleně (ZO, ZV).

Územní plán stabilizuje plochu čistírny odpadních vod na pozemku p.č. 74/3 v k.ú. Přívory (viz výkres č. 3) a sběrného dvora v Nádražní ulici 301/1, k.ú. Přívory, provozovaného společností AVE CZ, a.s. Brandýs nad Labem. Územní plán nevymezuje nové skládky odpadů ani plochy asanace.

Na většině správního území Všetat se nachází nízké až střední radonové riziko. Územní plán v této věci nestanoví žádná specifická opatření.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ



A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F. 1. Stanovení podmínek pro změny v území

F. 1. 1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití jako plochy:

STABILIZOVANÉ, tj. bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem;

PLOCHY ZMĚN, tj. plochy navržených změn využití s určenou funkční regulací. Plochy změn uvnitř zastavěného území jsou **plochy přestavby**, plochy změn vně zastavěného území jsou **zastavitelné plochy a plochy nezastavěného území** (zeleň, plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské).

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem, nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Hlavní využití: určuje převažující účel využití

Přípustné využití: určuje účely, ke kterým může být příslušná plocha využita bez omezení

Podmíněně přípustné využití: určuje účely, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického a podmínky, při jejichž splnění je využití plochy přípustné.

Nepřípustné využití: určuje účely a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Další podmínky využití: dále obecně pro všechny plochy upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

Specifické podmínky využití: dále konkrétně pro jednotlivé plochy změn upřesňují způsob, limity a možnosti využití daného území.

Omezení změn v užívání staveb:

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „nepřípustné využití“, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“ nebo „podmíněně přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „podmíněně přípustné využití“, mohou využití zachovat nebo změnit tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „přípustné využití“, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „podmíněně přípustné využití“



- stavbou hlavní je stavba, která slouží realizaci stanoveného funkčního využití (hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití) plochy, jejíž součástí je pozemek, na kterém stavba hlavní stojí
- provozní plocha zařízení veřejné vybavenosti je součtem užitkové plochy pro hlavní funkci zařízení (např. prodejní plochy, atd.), plochy pro skladování a manipulaci, plochy pro administrativu a řízení, ploch technické vybavenosti a ploch pro parkování zákazníků a klientů
- rekreační chata je stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou obvykle do 25 m², jedním nadzemním podlažím a (případně) podkrovím a podsklepením a výšce hřebene max. 5 m od rostlého terénu.

Zajištění podmínek pro plánování v nezastavěném území obce: Pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek. Na základě prokázání dlouhodobého nesouladu využití pozemku s vedením pozemku dle katastru nemovitostí lze po projednání s příslušnými orgány měnit využití pozemků mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch bez nutnosti změny územního plánu. Umisťování staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území obce územní plán vylučuje.

F. 1. 2. Stanovení podmínek změn využití ploch pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí.

Při povolování změn využití území obce budou dodrženy následující zásady a opatření:

Opatření z hlediska vlivů na půdu

- Při povolování obytné zástavby postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost území, obslužnost neodňatých zemědělsky obhospodařovaných pozemků, funkčnost investic do půdy a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.

Opatření z hlediska dopravní zátěže území

- Pro konkretizaci vedení ploch a koridorů pro dopravu aktualizovat dopravní model obce se zohledněním nových návrhových ploch. Na základě výsledků tohoto modelu a případného hlukového posouzení kritických míst zpracovat konečné vyhodnocení potřeby a přínosu dopravního řešení obce.



Opatření z hlediska hlukové a imisní zátěže

- Při umísťování podnikatelských aktivit a obslužných ploch (zejména parkovišť) ve fázi územního řízení konkretizovat vliv hlukové a imisní zátěže a navrhnout potřebná protihluková opatření.
- Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností vytápění ušlechtilými palivy (zemní plyn, el. energie, obnovitelné zdroje) nebo výstavbu energeticky úsporných staveb a úpravu staveb stávajících (zateplených, případně energeticky pasivních).

Opatření z hlediska zvýšení produkce odpadů a odpadních vod, zvýšení rizika havárií

- Při budování parkovacích ploch je doporučeno přednostně použít zatravnovací panely.
- U případně produkovaných odpadních technologických vod a u vod potenciálně znečištěných (z parkovacích ploch se souvislým povrchem) vyžadovat, aby jejich čištění bylo zajištěno v místě jejich vzniku, pokud nejsou napojena na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV.

Opatření z hlediska změn odtokových poměrů

- Podle dispozičních možností jednotlivých nově navrhovaných rozvojových ploch důsledně požadovat, aby neznečištěné dešťové vody byly přednostně zasakovány co nejbližší místa jejich vzniku, nebo byly odváděny za použití retence do místních vodotečí .
- Zachovávat retenční schopnosti udržováním zatravněných pásů podél vodotečí a vodních ploch.

Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví

- Pro nově navržené plochy změn v blízkosti silnice II/244 je obytná funkce ploch podmíněně přípustná pro bydlení prokázáním nepřekročení hlukových limitů z dopravy vůči zástavbě.
- Plochy pro výrobu a skladování v blízkosti bytové zástavby musí být určeny pro neobtěžující aktivity tak, aby byly v obytné zástavbě dodrženy limity hluku, včetně zahrnutí hluku z přidružené dopravy.

F. 2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se podrobněji upravují takto:

F. 2. 1. Plochy bydlení

BH – BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH



Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- zařízení lokálního významu: sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost),
- parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, ubytovny, autoservisy a autobazary.

Podmíněně přípustné využití:

- v parteru bytových domů provozovny administrativy, maloobchodu a služeb, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v bytovém domě a ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy. Plochy pro administrativu, maloobchod a služby musí být součástí hlavní stavby na pozemku pro bydlení. Nepřípustné je umístování do samostatných izolovaných monofunkčních objektů.

Další podmínky využití:

- Plochy zeleně ve stabilizované ploše BH jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu
- Nové zastavitelné plochy BH se nevymezují
- Hladina zástavby stabilizované plochy BH zůstane zachována

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.



Přípustné využití:

- rodinná pobytová rekreace
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení v rodinných domech venkovského typu, stavby a zařízení, které mohou být umístěny na pozemku rodinného domu
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení v rodinných domech,
- užitkové zahrady s nezbytným hospodářským zázemím
- stavby pro civilní ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- novostavby pro bydlení v bytových domech

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku novostaveb, přístaveb a nástaveb RD max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků novostaveb, přístaveb a nástaveb RD – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)
- maximální výška novostaveb, přístaveb a nástaveb RD je 2 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak



- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m², pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak.
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístován na pozemek o minimální výměře 800 m² a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi a (nebo) odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Při umístování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
 - Pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
 - Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištěně původních dřevin



- dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb pro rodinnou rekreaci je nepřípustné.
- Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BV	Specifická podmínka využití
Všechny stabilizované plochy BV	V případě výstavby RD musí být připojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu

F. 2. 2. Plochy občanského vybavení

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA:

Hlavní využití:

- plochy převážně občanské vybavenosti – sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku
- Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu
- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace, nezbytná technická infrastruktura
- Plochy veřejné či vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

- Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení
- Bydlení s výjimkou bytu správce
- Komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 100m²

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,4 (tj. 40 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně min. 0,45 (tj. minimálně 45% plochy tvoří zeleň)
- výšková hladina zástavby – max. 2 NP a podkroví s max. výškou hřebenu 10,5 m nad rostlý terén

Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami



- Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu. Připojení na kanalizaci je možné až po dokončení výstavby kanalizační sítě, včetně ČOV.

Specifické podmínky využití:

Označení plochy OV	Specifická podmínka využití
Areál ZŠ, areál MŠ	Plochy jsou určeny výhradně pro stavby a zařízení pro výchovu, vzdělávání, sociální služby a péči o rodinu

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Hlavní využití:

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

Přípustné využití:

- Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku
- Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu
- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace a nezbytná technická infrastruktura...
- Plochy veřejné či vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

- Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení nad 500 m² provozní plochy
- Bydlení s výjimkou bytu správce
- Komerční a servisní opravárenská zařízení a zařízení pro sport, rekreaci a zábavu s negativním vlivem na hygienu prostředí formou hlukové zátěže, emisemi, zvýšenou prašností, dopravní zátěží, apod..

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,6 (tj. 60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- nové objekty budou mít max. 3 nadzemní podlaží nebo výšku 10 m nad rostlým terénem
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,05 (tj. 5 % z celkové plochy pozemku)



Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami
- parkování vozidel bude řešeno přednostně v rámci hlavní stavby
- novostavby, modernizované, rekonstruované a přestavěné stavby pro hlavní využití budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- u stabilizovaných ploch při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití území:

- stavby a zařízení pro indoorové sporty
- stavby a zařízení sportovních hřišť
- koupaliště
- kynologická cvičiště s technickým zázemím
- doplňkové stavby a zařízení související se stavbami hlavního využití
- parkově upravená doplňková zeleň
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- výstavba parkovacích ploch v souvislosti se stavbami hlavního využití
- stavby a zařízení ubytování, stravování a obchodní prodej pouze v rámci staveb hlavního využití
- stavby a zařízení pro půjčovny a údržby sportovních potřeb pokud souvisejí s hlavním a přípustným využitím



- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,5 (tj. 50 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- nové objekty budou mít max. výšku 10,5 m nad rostlým terénem
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,4 (tj. 40 % z celkové plochy pozemku)

Další podmínky využití:

- velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY

Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště.

Přípustné druhy funkčního využití:

- hrobová místa
- kolumbárium
- rozptylové louky
- stavby pro pohřebnictví
- stavby církevní
- parková a izolační zeleň
- další objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací, odstavné a manipulační plochy pokud odpovídají potřebám funkce hlavní

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím



Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

Nestanovují se

F. 2. 3. Veřejná prostranství**PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ****Hlavní využití:**

- Veřejně přístupné plochy náměstí, návší, veřejné parkové zeleně, komunikací s významnou prostorotvornou funkcí

Přípustné využití:

- Prvky městského mobiliáře a zařízení veřejné infrastruktury
- Dětská hřiště
- Autobusové zastávky a ostatní zařízení veřejné dopravy

Nepřípustné využití:

- Sklárky s výjimkou případů povolených orgánem samosprávy
- Parkování a odstavování vozidel na jiných, než k tomu vymezených plochách
- Objekty, zařízení a plochy s neveřejným přístupem

Podmínky prostorového uspořádání:

- Minimální šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m
- Minimální šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 12 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 10,5 m

Další podmínky využití:

Nestanovují se

F. 2. 4. Plochy smíšené obytné**SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ****Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.



Do ploch smíšených venkovských lze zahrnut pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Přípustné využití:

- Rodinná pobytová rekreace
- služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití:

- Zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozují hygienu životního prostředí v souvisejícím území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku novostaveb, přístaveb a nástaveb max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,6 (tj. 60 % z celkové plochy pozemku)
- maximální výška nově stavěných objektů je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, pokud specifické podmínky využití jednotlivých ploch nestanoví jinak
- Minimální výměra parcel pro výstavbu rodinného domu se stanovuje 800 m², pokud specifické podmínky jednotlivých ploch nestanoví jinak
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru, pokud nový rodinný dům není umístován na pozemek o minimální výměře 800 m² a splňující požadavky § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích či železnici s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného



území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin

- Novostavby, stavby pro hlavní a přípustné využití po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

Specifické podmínky využití:

Označení plochy SV	Specifická podmínka využití
Z 2a, Z 2b, Z 6	Před povolením umístění staveb musí být prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění;

SK – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – KOMERČNÍ

Hlavní využití:

- bydlení v bytových a rodinných domech,
- občanské vybavení.

Přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení,
- stavby a zařízení nerušící veřejné a rozsahem malé komerční občanské vybavenosti do 2000 m² provozní plochy u novostaveb a změn využití stávajících objektů, neurčují-li specifické podmínky využití plochy jinak
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných a bytových domů,
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva,
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),



- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.),
- zeleň, doplňující uliční prostor,
- veřejná prostranství,
- stavby pro civilní ochranu.

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména autobazary, vřakoviště a prodej autodílů, pneuservisy, sběrný a výkupný druhotných surovin, supermarkety, prodej stavebnin
- ve stabilizovaných plochách SK s charakterem nízkopodlažní zástavby jsou nepřípustné změny využití na BH – bydlení v bytových domech

Další podmínky využití:

- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi a odstavnými plochami na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5; vybaveny musí být i příslušným počtem odstavných stání pro potřeby podnikání,
- stavby a rekonstrukce ve stávajících lokalitách budou respektovat historický kontext města, jeho půdorysnou a hmotovou strukturu.
- Plochy zeleně ve stabilizovaných plochách SK jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu

Pro vybrané stabilizované plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

INDEX PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ
Zástavba podél náměstí a ulice T.G.Mas	Plochy smíšené obytné – komerční	Před povolením umístění staveb musí být prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých



INDEX PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ
aryka		souvisejících zákonů, v platném znění;

F. 2. 5. Dopravní infrastruktura

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ

Hlavní využití:

- Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky dálnic, silnic II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot
- Plochy a koridory cyklotras a cyklostezek

Přípustné využití:

- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace a nezbytná technická infrastruktura, které nejsou zahrnuty do jiných ploch
- Odpočívky a parkoviště, včetně jejich komerčního i nekomerčního vybavení
- Zařízení určená pro krátkodobou relaxaci a odpočinek cestujících
- Doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- Funkce a činnosti v rozporu s vyznačenými dopravními opatřeními
- Stánkový prodej

Podmínky prostorového uspořádání:

- při umístění staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Ostatní podmínky:

- Parametry silnic II. a III. třídy budou odpovídat ustanovením zákona o pozemních komunikacích a platným normám
- Minimální šířka veřejných prostranství pro umístění nových úseků místních obslužných komunikací, zpřístupňujících pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8 m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m
- Minimální šířka nových, samostatně vedených cyklostezek dle grafické části dokumentace návrhu ÚP se stanovuje 2,5 m.

INDEX PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ
Silniční	Plochy dopravní infrastruktury	zajistit územní podmínky pro dostatečně



INDEX PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ
obchvat WD01	silniční	kapacitní migrační objekty, zejména v místě střetu s lokálním biokoridorem a Košáteckým potokem, technické řešení stavby v ploše volit tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů povodňových vod Košáteckého potoka

DZ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRÁŽNÍ

Hlavní využití:

- [1] pozemky, stavby a zařízení pro provoz drážní dopravy.

Přípustné funkční využití:

- [1] pozemky, stavby a zařízení železničního svršku a železničního spodku,
- [2] pozemky, stavby a zařízení železniční stanice a zastávky včetně budov a mobiliáře,
- [3] pozemky, stavby a zařízení železničního zabezpečovacího zařízení,
- [4] pozemky, stavby a zařízení železniční napájecí soustavy,
- [5] parkovací plochy a objekty pro systém „Park & Ride“,
- [6] doprovodná zařízení pro provoz dráhy (plochy pro nakládku a vykládku a jiné manipulační plochy související s provozem železnice apod.),
- [7] stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, železniční přejezdy, chodníky, protihluková opatření apod.) nevylučující hlavní využití,
- [8] doprovodná a izolační zeleň,
- [9] založení prvků územního systému ekologické stability
- [10] stavby pro civilní ochranu.

Podmíněně přípustné funkční využití:

- [1] stavby pro služby a provozovny, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití,
- [2] stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- [3] stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,



Nepřípustné funkční využití:

- [1] objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

F. 2. 6. Technická infrastruktura

TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- pozemky, stavby a objekty technické infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- plochy energetických zařízení
- plochy vodohospodářských zařízení
- plochy telekomunikačních zařízení
- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro biologický odpad
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- stavby a zařízení pro administrativu, provoz a skladování v souvislosti a pro potřeby hlavního využití
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina u nové zástavby – max. 10 m nad upravený terén, s výjimkou telekomunikačních zařízení



Další podmínky využití:

- nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách
- stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží)
- budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod

Specifické podmínky využití:

Označení plochy TI	Specifická podmínka využití
p.p.č. 74/3 v k.ú. Přívory	Plocha ČOV bude zajištěna proti stoleté záplavě mobilním nebo statickým protipovodňovým opatřením

F. 2. 7. Plochy výroby a skladování**VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA****Hlavní využití:**

- drobná výroba, výrobní služby

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- sklady pro potřeby hlavního využití,
- stavby pro administrativu související s hlavním využitím,
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci průmyslového odpadu, u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy,
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající ani navrženou obytnou zástavbu,
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- parkovací plochy pro potřeby území,
- stavby pro civilní ochranu,
- plochy zeleně izolační a okrasné.



Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení,
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro zemědělství, stavby chemické výroby.

Další podmínky využití:

- plochy zeleně ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby VD jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu
- Koeficient zeleně v zastavitelných plochách se stanovuje na minimálně 0,3, tj. minimálně 30% celkové výměry plochy bude tvořit zezeň na rostlém terénu
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy VD	Specifická podmínka využití
Z 5	Stavby hlavní budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu v rámci plochy vybudovat retenční nádrž pro zachycování dešťových vod respektovat ochranné pásmo vodovodních řadů (navržena přeložka) respektovat ochranné pásmo vedení VN (navržena přeložka) respektovat ochranné pásmo dráhy

VL - VÝROBA A SLUŽBY

Hlavní využití:

- [1] Lehká průmyslová výroba, výrobní a nevýrobní služby a jiné podnikatelské aktivity, které svým provozováním nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí v území,
- [2] sklady pro potřebu hlavního využití,



- [3] stavby pro administrativu,
- [4] stavby pro velkoobchod,
- [5] plochy zeleně a veřejných prostranství.

Přípustné druhy funkčního využití území:

- [1] Technická a dopravní infrastruktura související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným a liniové stavby veř. technické infrastruktury,
- [2] parkovací plochy pro potřeby území,
- [3] stavby pro civilní ochranu,
- [4] stavby pro maloobchod a stravování a ubytování.

Podmíněně přípustné využití:

- [1] Stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb za podmínek prokázání souladu s požadavky právních předpisů a norem na ochranu zdraví,
- [2] sklady do 1000 m² skladovací plochy a lehká logistika (nákladní automobily do 10 t) za podmínky splnění vyhovujícího dopravního napojení, které nezatíží obytné plochy v sídle,
- [3] v plochách stávajících areálů VL je umožněno využití a rozvoj aktivit i odlišných (které není v souladu) od stanoveného hlavního, přípustného a podmíněně přípustného funkčního využití,

Nepřípustné využití území:

- [1] Objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- [2] stavby pro zemědělství, chemická výroba,
- [3] výkupny druhotných surovin.

Další podmínky využití:

- [1] ve stávajících i navržených lokalitách ve stanoveném záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření,
- [2] plochy zeleně ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby VL jsou územně chráněny a tudíž nezastavitelné. Jednotlivé výjimečné případy jejich odlišného využití se podmiňují řádným odůvodněním, prokazujícím respektování prostupnosti území, příslušných podmínek prostorového uspořádání a zásad ochrany krajinného rázu,
- [3] koeficient zeleně v zastavitelných plochách se stanovuje na minimálně 0,3, tj. minimálně 30% celkové výměry plochy bude tvořit zeď na rostlém terénu. U stabilizovaných ploch nezmenšovat plochy schopné vsakování.



Pro vybrané zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P) se stanovují následující specifické podmínky využití:

INDEX PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ
Z 7	Plochy výroby a služeb	Bude zachována vzrostlá stromová zeleň v okrajových částech plochy; Bude vybudován pás ochranné a izolační zeleně o šířce minimálně 10 m podél východní hranice plochy respektovat OP vedení VN, případně vybudovat přeložku, V ploše bude umístěna nádrž pro retenci srážkových vod
Z 11a	Plochy výroby a služeb	respektovat OP vedení VN, případně vybudovat přeložku
Z 11b	Plochy výroby a služeb	Respektovat ochranné pásmo vodovodu Respektovat ochranné pásmo plynovodu

VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu, skladování a přidruženou drobnou výrobu.

Přípustné druhy funkčního využití území:

- zemědělská výroba ve vlastních účelových stavbách
- zemědělské služby a zpracování bioodpadu
- stavby a zařízení pro chov včel a ryb
- drobná zemědělská výroba
- plochy zahradnictví
- pěstební plochy
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- stavby pro administrativu a provoz v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- založení prvků územního systému ekologické stability
- stavby pro civilní ochranu



- plochy zeleně izolační a okrasné

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisající s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisící s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- provozní celky budou doplněny zelení v rozsahu minimálně 15 % celkové plochy areálu

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

INDEX PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	SPECIFICKÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ
Z 14	Zemědělská výroba	Respektovat OP vodovodních řadů, anebo je přeložit

F. 2. 8. Plochy zeleně

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití:

- veřejná, vyhrazená či soukromá zeleň s ochrannou nebo izolační funkcí

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace
- pěší komunikace
- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- protierozní a protipovodňová opatření



Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště), pokud souvisejí s hlavním využitím plochy
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,9

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU**Hlavní využití:**

- veřejně přístupné plochy zeleně s ekostabilizační a estetickou funkcí nebo (a) rekreačním využitím

Přípustné druhy funkčního využití území:

- udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu
- pěší komunikace, cyklostezky
- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- vodní plochy a prvky
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště související s hlavním využitím)
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně



Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. informační a reklamní zařízení apod.)
- nadzemní stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- výstavba vodohospodářských zařízení pro zvýšení retence vody – suchá drž, retenční nádrž

ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**Hlavní využití:**

- převážně vyhrazené a soukromé plochy zeleně s okrasným, hospodářským či samozásobitelským využitím, plochy zeleně přechodové zóny mezi zastavěným územím a volnou krajinou

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace
- pěší komunikace
- plastiky, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- vodní plochy a prvky

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (bazény, hřiště) pokud souvisejí s hlavním využitím
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.



Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

ZV - ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**Hlavní využití:**

- veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

Přípustné využití:

- záměrně komponovaná zeleň
- odpočinkové plochy
- dětská hřiště související s hlavním využitím
- drobný mobiliář
- vodní prvky
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pokud doplňují funkci hlavního využití (v rozsahu odpovídajícím například pódium, přenosným konstrukcím apod.)
- stavby pro drobné služby pokud doplňují funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8



F. 2. 9. Plochy vodní a vodohospodářské

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

- vodohospodářská funkce

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.)
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- zdroje požární vody
- akumulace přívalových vod, regulace jejich průtoku
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití, pokud nenarušuje funkci hlavní
- chov ryb, pokud nenarušuje funkci hlavní

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny

F. 2. 10. Plochy zemědělské

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- zařízení a opatření pro zemědělství



- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protierozní opatření, travní porosty se solitárními stromy, eventuálně s drobnými remízami, porosty podél mezí
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže
- pěší a cyklistické stezky
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují hlavní a přípustné využití
- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m² (obdobného rozsahu jako např. polní krmíště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov apod.), pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště, pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – max. 6,5 m nad upravený terén
- při umístování nových zemědělských staveb bude respektována vzdálenost od hranice lesních pozemků

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz



F. 2. 11. Plochy lesní

NL - PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa a činnosti dle lesního hospodářského plánu nebo hospodářské osnovy.

Přípustné využití:

- plnění funkcí lesa (lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné)
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, související s hlavním a přípustným využitím
- nezbytně nutné liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin; do doby realizace jednotlivých prvků územního systému ekologické stability stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí, zařízení k ochraně lesa před biologickými škůdci

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání: turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití.
- výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva) pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití.
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – poldr, retenční nádrže, protierozní opatření pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití
- trvalá vegetace bez hospodářského významu pokud je v souladu s hlavním a přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se



Další podmínky využití:

- posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva
- při povolování staveb i při lesním hospodářství musí být respektován územní systém ekologické stability

F. 2. 12. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu

Pro ochranu krajinného rázu se stanovují následující základní podmínky:

1. Nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umisťována
2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat. Při umísťování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách, není-li specifickými podmínkami využití ploch stanoveno jinak.
3. Stávající veřejná prostranství obce jsou územně chráněna. Přípustné je v nich povolovat stavby veřejné infrastruktury pro zlepšení funkčního využití parteru a jejich kultivaci (např. plochy zeleně, vodní plochy, městský mobiliář)
4. Při povolování nových stavebních objektů, přestaveb a rekonstrukcí budou zejména respektovány pro obec typické a místně charakteristické urbanistické hodnoty:
 - harmonické sepětí kompozice rezidenční obytné zástavby a areálu kostela s kompozicí okolní krajiny
 - měřítko, základní hmotové členění a střešní krajina dochované zástavby sídla Všetaty a sídla Přívory
5. Při povolování úprav stávajících staveb ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby budou respektovány specifické podmínky využití platné pro plochu, v níž se upravovaná stavba nebo novostavba nachází.



G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

Územní vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, je zakresleno ve výkresu č. 4: „Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci“.

Vyvlastnění pozemků v koridoru lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.

G. 1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Index	Stavba
WT 01	Rozšíření sítě kanalizace pro veřejnou potřebu
WT 02	Rozšíření vodovodní sítě
WT 03	Rozšíření plynovodní sítě
WT 04	Rozšíření elektrorozvodné sítě, provedení přeložek vzdušných vedení VN 22 kV a nových distribučních trafostanic

Index	Opatření
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň veřejná
WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň veřejná
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 07	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 08	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 09	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 10	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 11	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 12	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – vodní plocha
WU 01	Opatření k založení prvku LBK 086 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 02	Opatření k založení prvku LBC 140 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí



WU 03	Opatření k založení prvku LBC 333 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 04	Opatření k založení prvku LBC 146 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 05	Opatření k založení nefunkčních částí a posílení prvku RBK 28 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 06	Opatření k založení prvku LBC 332 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 07	Opatření k založení prvku LBC 147 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 08	Opatření k založení prvku LBC 096 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 09	Opatření k založení prvku RBK 29 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 10	Opatření k založení prvku RBK 24 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 11	Opatření k založení prvku LBC 144 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí

G. 3. Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nestanovují.

H. 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

H. 1. Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Tab. 5: Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Index	Stavba	Dotčené pozemky v k.ú. Všetaty	VPO ve prospěch
PP 01	Veřejné prostranství – pěší propojení mezi ulicemi Ohrada a Vrchlického	403/31, 714/1	obce



I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. ... k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, nebyla kompenzační opatření stanovena.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.

ÚP Všetaty nevymezuje plochy územních rezerv.

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).

Tab. 6: Pořadí změn v plochách změn

Etapa - pořadí	Dotčené území	Obsah etapy
1	Zastavitelné plochy Z1a,b, Z2a,b, Z3a,b, Z4, Z5	Podmínky využití ploch budou prověřeny zpracováním územní studie ÚS 1
2	Zastavitelné plochy Z6, Z7, Z8, Z15, Z9a,b, Z11a,b	Podmínky využití ploch budou prověřeny zpracováním územní studie ÚS 2
4	Plochy přestavby a zastavitelné plochy	Postupná zástavba
5	Plochy zeleně, veřejná prostranství, zalesnění	Revitalizace a výsadba zeleně, zařízení a vybavenost veřejných prostranství, zalesnění vymezených ploch
6	Územní systém ekologické stability	Založení nefunkčních prvků

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU



NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ.

Návrhem ÚP Všetaty se nevymezují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Návrhem ÚP Všetaty se vymezují plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území. Tyto plochy jsou vymezeny takto:

Tab. 7: Územní studie

OZNAČENÍ STUDIE	OZNAČENÍ PLOCHY	ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ (viz Výkres základního členění území)	ORIENTAČNÍ VÝMĚRA [ha]
ÚS 1 Všetaty jihozápad „U nádraží“	Z1a,b, Z2a,b, Z3a,b, Z4, Z5	Zastavitelné plochy venkovského a smíšeného bydlení, zastavitelná plocha výroby a skladování v prostoru mezi okrajem současně zastavěného území a nádražím	12,14
ÚS 2 Všetaty- jih „Ohrada“	Z6, Z7, Z8, Z15, Z9a,b, Z11a,b	Zastavitelné plochy bydlení a výroby a skladování u jižního okraje zastavěného území sídla Všetaty	18,99

Územní rozsah ploch územních studií ÚS 1, ÚS 2 je vymezen ve výkresech č. 1: „Výkres základního členění území“ a č. 2: „Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“.

Územní studie podrobně stanoví:

- vymezení stavebních pozemků
- nezastavitelné části zastavitelných ploch
- koeficient zastavění pozemků nebo (a) koeficient zeleně
- výškovou hladinu, odstupy objektů
- návaznost na veřejná prostranství
- způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prostupnost území
- postup výstavby

Lhůta pro vložení dat o studii se stanovuje do 31. 12. 2025, nestanoví-li zadání územní studie jinak.



Územní studie bude projednána minimálně s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny, ochrany životního prostředí a územního plánování. Bez zpracování a projednání územních studií ve vymezených plochách nelze povolovat změny.

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.

Návrhem ÚP Všetaty se vymezují stavby a zařízení výroby a skladování umístované na zastavitelné plochy Z 5, Z 7 a Z 11a,b jako urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP VŠETATY.

O. 1. Počet listů textové části.

Textová část návrhu územního plánu Všetaty obsahuje 60 stran a 30 listů.

O. 2. Seznam výkresů grafické části:

Tab. 8: seznam výkresů grafické části

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka
1.	Základní členění území	1:5000	3 listy A1
2.	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1:5000	3 listy A1
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1:5000	3 listy A1
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5000	3 listy A1



2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠETATY

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠETATY.

Zastupitelstvo obce Všetaty usnesením na svém zasedání dne 11. 6. 2007 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Všetaty. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového ÚP Všetaty v souladu s ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutnost aktualizace stávajícího ÚPSÚ Všetaty, zejména potřeba stanovení základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. Územní plán sídelního útvaru Všetaty (ÚPSÚ Všetaty) ve shodě s § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, pozbývá platnosti dnem 31.12.2020. V současné době platí pro území obce Všetaty ÚPSÚ ve znění změn č. 1 – 5:

Název ÚPD	Vydaná
Změna č. 1 ÚPSÚ Všetaty	Opatření obecné povahy č. 1/2012
Změna č. 2 ÚPSÚ Všetaty	Opatření obecné povahy č. 1/2011
Změna č. 3 ÚPSÚ Všetaty	Opatření obecné povahy č. 2/2012
Změna č. 4 ÚPSÚ Všetaty	Opatření obecné povahy č. 1/2013
Změna č. 5 ÚPSÚ Všetaty	Opatření obecné povahy č. 1/2014

Nový územní plán Všetaty je pořízen a zpracován postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů.

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.

Při práci na návrhu územního plánu Všetaty byl prověřen soulad s Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PUR ČR), schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, ve znění Aktualizace č. 1. Dále byl prověřen soulad s dostupnou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje Zásady územního rozvoje v souladu s ust. § 7 odst. 1 stavebního zákona platného od 01. 01. 2007. Úkoly územního plánování, vyplývající z Politiky ÚR a citované v kapitole a1) schváleného zadání ÚP Všetaty jsou koncepcí návrhu ÚP Všetaty splněny. Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3



stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února. 2012 a jsou tudíž pro návrh řešení ÚP Všetaty závazné.

ZÚR SK stanovují mj. následující **priority**:

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů:*

ÚP Všetaty návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním hodnot kulturní krajiny, ochranou míst krajinného rázu a hodnot přírodního prostředí, včetně vysokého rekreačního potenciálu nadmístního významu. Hlavními nástroji je navržený systém ploch s rozdílným využitím, podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, specifické podmínky využití jednotlivých ploch a stabilizace cílové charakteristiky krajiny (N 06 krajina relativně vyvážená), obsažené v kapitolách B, C, E a F. ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

Návrh ÚP Všetaty respektuje ochranná pásma vodních zdrojů na území obce a územně je stabilizuje v grafické části odůvodnění (výkres č. 5)

*ZÚR zpřesňují **vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os** dle Politiky územního rozvoje ČR (2008) a vymezují rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu. Pro obce ležící v rozvojových oblastech a rozvojových osách ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí:*

Návrh ploch pro bydlení, ploch výroby a ploch veřejné infrastruktury je koncipován s přihlédnutím k poloze obce v rozvojové oblasti OB 1 Praha. Využívá přednostně dosud nezastavěné části intravilánu obce a dosud volné plochy, vymezené v zastavitelném území ÚPSÚ Všetaty, tj.:

- a) plochy přestavby P 1a-b, P 2, P 3, P 4, P 5, P 6a-c, P 7, P 8, P 9a-e, P 10a-b, P11a-c, P12a-b, P13
 - b) plochy změn využití území Z 1a-b, Z 2a-b, Z 6, Z 10a-b
 - c) dosud volné zastavitelné plochy dle ÚPSÚ Z 3a-b, Z 4, Z 5, Z 7, Z 8, Z 9a-b, Z 11a-b, Z 12, Z 13, Z 14, Z 15
- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:*



Návrh ÚP Všetaty upřesňuje, územně stabilizuje a vymezuje návrhem ploch skladebné části ÚSES regionálního a místního významu na území obce, tj. :

- regionální biokoridory RK 1124, RK 1125, RK 1127, RK 1129
- regionální biocentrum RC 1869
- Lokální biokoridory LBK 095, LBK 096 a LBK 086
- Lokální biocentra LBC 332, LBS 137, LBC 138, LBC 140, LBC 144, LBC 145, LBC 146, LBC 167 a LBC 168

Skladebné části ÚSES jsou zakresleny ve výkresech č. 2 a 5

- Z vydaných ZÚR SK dále vyplývají požadavky na zapracování následujících záměrů ZÚR SK:

- veřejně prospěšná stavba D 157 přeložka silnice I I/331, úsek Chrást – Tišice

Výše uvedený záměr ZÚR je v návrhu ÚP Všetaty respektován a zakresleny ve výkresu č. 4.

- ZÚR stanovují pro krajinný typ krajiny relativně vyvážené tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;

b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu:

Přírodní a kulturní hodnoty řešeného území jsou identifikovány v kapitolách C, E a K, zakresleny ve výkresu č. 2 a 5 grafické části dokumentace. Systém funkční regulace území a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, obsažené v kapitole F zajišťují ochranu těchto hodnot. Návrh zastavitelných ploch nezasahuje do EVL a MZCHÚ Všetatská černava a nijak je neovlivňuje.

Předložený návrh ÚP Všetaty není v rozporu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Dokumentace návrhu Územního plánu Všetaty naplňuje požadavky zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, které se týkají cílů a úkolů územního plánování, zejména požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavků na ochranu nezastavěného území.

Navrhovaná prostorová regulace byla řešena s ohledem na různé urbanistické struktury v historicky utvářených lokalitách obce.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území a s ohledem na účelné využití a prostorové uspořádání území, na +hospodárné využívání veřejné infrastruktury. Z hlediska využívání území je tedy územně plánovací dokumentace v souladu s cíli a úkoly územního plánování.



CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- návrh ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, posiluje environmentální, sociální a ekonomický pilíř;
- § 18 odst. 2) - návrh ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu, rekreaci a výrobu, čímž posiluje společenský a hospodářský potenciál území, upřednostňuje veřejný zájem před soukromým;
- § 18 odst. 3) - ÚP je zpracován v součinnosti s orgány územního plánování;
- § 18 odst. 4) - Územní plán respektuje a podporuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, je založen na civilizačních hodnotách území, chrání krajinu stanovením koncepce krajiny, která usměrňuje rozvoj sídla Všetaty a koordinuje ochranu významných funkcí krajiny. ÚP vymezil zastavitelné plochy a koridory, plochy přestavby a plochy změn v krajině s ohledem na architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a historické hodnoty území s podmínkami pro zásahy do území. Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
- § 18 odst. 5) - ÚP vymezuje na území obce Všetaty plochy s rozdílným způsobem využití, které stanovují hlavní, přípustné, nepřípustné a popř. podmíněně přípustné využití. Plochy v nezastavěném území mají vymezené využití v souladu s § 18 odst. 5) SZ s výjimkou staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů, jejichž umístování v nezastavěném území obce územní plán vylučuje
- § 18 odst. 6) - ÚP vymezuje plošné a liniové prvky technické infrastruktury v souladu se SZ, na nezastavitelných plochách umožňuje vymezení technické infrastruktury za podmínky, že neznemožní jejich dosavadní využití (dle vymezených ploch s rozdílným způsobem využití).

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 19 odst. 1 - Návrh ÚP respektuje základní úkoly územního plánování, byl proveden detailní průzkum a analýza území, na základě které byly vyhodnoceny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území;
 - a) -
- § 19 odst. 1) - ÚP v souladu se SZ stanovil koncepci rozvoje území, která obsahuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny;
 - b) -
- § 19 odst. 1) - ÚP vyhodnotil stávající rozvojové plochy a plochy změn v území a navrhl udržitelný rozvoj území s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, byla prověřena potřeba změn v území s ohledem na možné přínosy, problémy a rizika změny;
 - c) -



- § 19 odst. 1) - ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, kde stanovuje požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na architektonické, urbanistické a estetické hodnoty území v souladu se SZ, zásadně nevyužívá nástroje pro uspořádání v území v rozsahu regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
- § 19 odst. 1) - ÚP vymezil plochy přestavby v zastavěném území a plochy změn v krajině na území obce Všetaty a stanovil podmínky plošného a prostorového uspořádání území;
- § 19 odst. 1) - ÚP stanovuje v souladu se SZ pořadí provádění změn v území (etapizaci); písm. f)
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, respektuje záplavové území a navrženou koncepcí uspořádání krajiny posiluje ekologickou stabilitu území a přirozený rozliv vody při povodních;
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn svou diverzifikací a polyfunkčností ploch, které umožňují reagovat na změny v politické a hospodářské sféře;
- § 19 odst. 1) - Návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby na správním území obce Všetaty vytváří podmínky pro kvalitní bydlení a rozvoj sídelní struktury s ohledem na urbanistické a přírodní hodnoty území;
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří hospodárné podmínky pro rozvoj technické a dopravní infrastruktury a koncepcí veřejné infrastruktury minimalizuje dopady na prostředky z veřejných rozpočtů;
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří podmínky pro civilní ochranu, zajišťuje prostory pro evakuaci osob a skladování materiálu civilní ochrany, respektuje záplavové území a řeší nouzové zásobování vodou a elektrickou energií v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.;
- § 19 odst. 1) - ÚP vymezuje plochy přestavby P1 – P11 z důvodu návrhu optimálního vhodného využívání území a z důvodu přednostního nového vhodného využití ploch intravilánu obce
- § 19 odst. 1) - ÚP vytváří podmínku pro ochranu území dle zvláštních předpisů jako jsou například zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších



předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh ÚP nevymezuje kompenzační opatření.

- § 19 odst. 1) písm. n) ÚP respektuje stávající vodní zdroje, ochranná pásma vodního zdroje I. a II. stupně, navrhované zastavitelné plochy a plochy změn v krajině neohroží přírodní zdroje;
- § 19 odst. 1) písm. o) Urbanistická koncepce a koncepce krajiny zohledňuje architektonické, urbanistické, estetické a přírodní hodnoty území, je založena na ochraně krajinného rázu a nemovitých kulturních památek;
- § 19 odst. 2) Součástí ÚP není vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. („stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů. Z jeho stanoviska vyplývá, že požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Dokumentace územního plánu proto neobsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Všetaty je zpracován a projednán v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích právních předpisů.

Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Územní plán je zpracován dle ustanovení stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Územní plán je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Územní plán respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap.c), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;
	(§ 22)	- Návrh ÚP byl veřejně projednán dne
	(§ 24)	- Zpracovatel územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Územní plán stanovuje všechny body uvedené v odst.1, vymezuje plochy pro územní studii dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;



	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení územního plánu z vlastního podnětu;
	(§ 47)	- Zadání územního plánu bylo schváleno dle SZ dne ...
	(§ 50-56)	Návrh územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle zadání územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 101)	- V návrhu ÚP bylo uplatněno předkupní právo dle SZ pro nově vymezené veřejné prostranství;
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 170)	- V návrhu ÚP byly v souladu se SZ uplatněny VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

ÚP Všetaty byl vypracován dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 a 1:50 000 viz tabulka.

Návrh

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka
1.	Základní členění území	1:5000	3 listy A1
2.	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1:5000	3 listy A1
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1:5000	3 listy A1
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5000	3 listy A1

Odůvodnění

Výkres č.	Obsah	Měřítko	Poznámka
5.	Koordinační výkres	1:5000	3 listy A1
6.	Výkres širších vztahů	1:50000	1 list A2
7.	Výkres předpokládaných záborů PF	1:5000	3 listy A1

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Z důvodu významu sídelní a krajinné zeleně pro krajinný ráz byly na území obce Všetaty nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezeny specifické plochy zeleně.



E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Doplňí pořizovatel

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání čj. 037447/2017/KUSK posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dotčený orgán ve svém stanovisku posoudil rovněž případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. („stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů. Z jeho stanoviska vyplývá, že požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dokumentace územního plánu Všetaty proto obsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (část A – samostatný svazek), jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí (část C – F – samostatný svazek). Posouzení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (část B) podle §45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění – nebyla zpracovávána, požadavek nebyl vznesen, významný vliv realizace ÚP na Naturu 2000 byl vyloučen.

Část A: Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů územních plánů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Všetaty na životní prostředí (SEA) z března 2018 konstatuje, že Územní plán Všetaty nepřináší významné negativní vlivy na životní prostředí - je akceptovatelný, že se jedná o potřebný základní plánovací dokument území a že splňuje nároky kladené právními předpisy i požadavky na základní úroveň bydlení a jeho technického zabezpečení, stejně jako požadavky trvale udržitelného rozvoje a s ním související ochranu přírody.

Vyhodnocení SEA dále navrhuje tato obecná opatření pro realizaci územního plánu jako celkové koncepce:



- **Vlivy na půdu**

Při povolování obytné zástavby postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost území, obslužnost neodňatých zemědělsky obhospodařovaných pozemků, funkčnost investic do půdy a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků.

- **Dopravní zátěž území**

Nejsou navrhována opatření.

- **Hluková a imisní zátěž**

Při umísťování podnikatelských aktivit a dopravních koridorů v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí nebo nejpozději ve fázi územního řízení konkretizovat vliv hlukové a imisní zátěže včetně obslužné dopravy a navrhnout potřebná protihluková opatření.

Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností vytápění ušlechtilými palivy (zemní plyn, el. energie, obnovitelné zdroje) nebo výstavbu energeticky úsporných staveb a úpravu staveb stávajících (zateplených, případně energeticky pasivních).

Nepřipustit v území zřizování vyjmenovaných technologických zdrojů znečišťování ovzduší nesplňujících požadavky BAT (nejlepší dostupné techniky).

- **Zvýšení produkce odpadů a odpadních vod, zvýšení rizika havárií**

Průběžně prověřovat a sledovat kapacitu ČOV Všetaty. Nepřipustit realizaci další zástavby v případě, že kapacita ČOV bude shledána nedostatečnou.

- **Změny odtokových poměrů**

Podle dispozičních možností jednotlivých nově navrhovaných rozvojových ploch důsledně požadovat, aby neznečištěné dešťové vody byly přednostně zasakovány co nejbližší místa jejich vzniku, nebo byly odváděny za použití retence.

Minimalizovat ztrátu retenčních schopností území udržováním zatravněných pásů podél vodotečí.

Technické řešení přeložky silnice II/331 volit tak, aby nedošlo ke zhoršení odtoku povodňových vod v místě přiblížení a křížení Košáteckého potoka.

- **Vlivy na čerpání podzemních vod**

Nejsou stanovena opatření nad rámec regulativů koncepce.

- **Vliv na krajinný ráz**

Nejsou stanovena opatření

- **Vlivy na veřejné zdraví**

Nejsou stanovena opatření nad rámec výrokové části ÚP.



- **Vlivy na přírodu, krajinu, ZCHÚ a ÚSES**

V případě realizace přeložky silnice II/331 vytvořit územní podmínky pro zřízení dostatečně kapacitních migračních objektů s umístěním dle konkrétního aktuálního biologického průzkumu území, a to zejména v místě křížení Košáteckého potoka.

- **Opatření pro konkrétní návrhové plochy**

Tato opatření jsou uvedena v kapitole 11. Následující tabulka ukazuje, jakým způsobem byla doporučená opatření promítnuta do dokumentace ÚP:

WD01	zajistit územní podmínky pro dostatečně kapacitní migrační objekty, zejména v místě střetu s lokálním biokoridorem a Košáteckým potokem, technické řešení stavby v ploše volit tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů povodňových vod Košáteckého potoka	Doplněna specifická podmínka využití koridoru obchvatu silnice II/331 v plochách DS
Z2a	zajistit ochranu proti hluku z provozu na železnici	Doplněna specifická podmínka využití ploch SV – Z2a, Z2b
Z2b	zajistit ochranu proti hluku z provozu na železnici, protáhnout ochrannou zeleň z plochy Z2a	Doplněna specifická podmínka využití ploch SV – Z2a, Z2b Prodloužen pás izolační ochranné zeleně ZO podél železnice
Z5	zvážit při dalším projednávání ÚP rozdělení plochy a etapizaci jejího využití	Podmínky využití plochy podléhají podmínce zpracovat územní studii
Z10a	způsob využití ploch změnit na ochrannou či veřejnou zeleň, nebo plochy přiřadit k plochám VD, VL nebo VZ	Navržen pás izolační ochranné zeleně ZO, který oddělí plochu bydlení BV od plochy výroby a skladování
Z10b		Navržen pás izolační ochranné zeleně ZO, který oddělí plochu bydlení BV od plochy výroby a skladování
Z11a	plochy jsou doporučeny k realizaci bez dalších podmínek nad rámec výrokové části ÚP v případě, že nebudou v navrhované podobě realizovány plochy Z10a,b; pokud by tyto plochy byly realizovány s účelem užívání BV, pak zpracovatelka SEA doporučuje jejich oddělení od ploch pro výrobu a skladování pásem ochranné zeleně.	V ploše Z 11a navržen pás izolační ochranné zeleně ZO, který oddělí plochy výroby a skladování Z 11a, Z 11b od blízkých zastavitelných ploch bydlení BV-Z10a, Z10b
Z11b		
Z12	plochu zmenšit tak, aby nebyla v kolizi se záplavovým územím Košáteckého potoka	Plocha Z 12 byla redukována tak, aby nezasahovala do aktualizovaného záplavového území Košáteckého potoka
Z13	vyločit překročení hlukových limitů provozem stabilizované plochy VZ severně od ul. Mělnické a z provozu na dopravy na ul. Mělnické	Podél severního okraje plochy Z 13 byl vyčleněn pás izolační ochranné zeleně
Z14	zvážit vhodnost umístění plochy Z14 v sousedství plochy pro venkovské bydlení; v případě, že plocha	Podél severního a východního okraje plochy VZ – Z 14 byly navrženy pásy



	bude ponechána jako rozvojová plocha VZ, podmínit její realizaci umístěním pásu ochranné zeleně min. šířky 30m podél severního a východního okraje plochy, nebo upravit podmínky využití plochy Z14 tak, aby negativní vlivy plochy Z14 na okolní plochy venkovského bydlení byly minimalizovány	izolační ochranné zeleně o šířce 30m Doplněny podmínky přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání plochy
--	--	---

Výsledky vyhodnocení SEA včetně doporučených specifických podmínek využití dílčích ploch byly zohledněny v textové i grafické části územního plánu.

F. I. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA VYVÁŽENOST VZTAHU PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ, JAK BYLA ZJIŠTĚNA V ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE.

Vlivy územního plánu na životní prostředí

Vlivy územního plánu na životní prostředí byly vyhodnoceny v samostatné části A - SEA (Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů územních plánů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. v rozsahu přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb.).

V jeho textu bylo konstatováno, že negativní vlivy návrhu ÚP se mohou projevat zejména v těchto oblastech:

- Významný dopad z hlediska záboru ZPF včetně půd vysoké bonity, které v návaznosti na zástavbu převažují a nelze je zcela eliminovat. Jejich zábor je omezen využitím přestavbových ploch. Návrh ploch potřebných pro rozvoj území využívá přednostně všechny volné proluky uvnitř hranic zastavěných území a plochy navazující na stávající zástavbu, takže kompaktnost území i využitelnost ploch se dále zvyšuje.
- Zábor pro ÚSES a krajinnou, ochrannou nebo veřejnou zeleň na druhé straně zhodnocuje zemědělskou půdu tím, že do území vrací ekologickou stabilitu, snižuje dopady vodní i větrné eroze a vliv přívalových srážek na zastavěné území. Zábor půdy pro plochy bydlení, výrobu a skladování a dopravní infrastrukturu je považován za ústupek pro zajištění ekonomického pilíře trvale udržitelného rozvoje území a eliminaci nevyváženého stavu v oblasti hospodářského rozvoje města.
- Návrh ÚP vymezuje jednoznačnou podporu ochraně architektonických památek, krajinného rázu a zvláště chráněných území.
- Návrh ÚP počítá s realizací retenčních nádrží a vyžaduje vsakování dešťových vod v místě vzniku.
- Rozšíření ploch pro podnikání a výrobu může přinést navýšení hlukové a imisní zátěže v blízkém okolí, je proto navrženo jejich oddělení izolační zelení.



- Územní plán respektuje kromě jedné výjimky umístění rozvojových ploch mimo záplavové území.

Jiné negativní vlivy na životní prostředí řešením ÚP nebyly shledány a z posouzení vyplývá, že výše uvedené vlivy jsou únosné a v území řešitelné.

Vlivy územního plánu na plochy EVL a ptačí oblasti (NATURA 2000) jsou nevýznamné a byly stanoviskem krajského úřadu vyloučeny.

Vlivy územního plánu na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel

Rozbor udržitelného rozvoje území z hlediska vyváženosti tří jeho základních pilířů definuje hospodářské podmínky v území jako poměrně silné, i když závislé na Neratovicích jako zdroji pracovních příležitostí. Cestování za prací a vzděláním mimo sídlo se odráží v oslabení pilíře soudržnosti díky odcizení obyvatel prostředí města.

Řešení problému posílení soudržnosti obyvatel v řešeném území by mělo přinést:

- posílení nabídky ploch pro podnikání v území města (snížení negativních dopadů nedostatku pracovních příležitostí v místě bydlení), což je důležité zejména s ohledem pro posílení středního a drobného podnikání v lokalitě,
- optimální posílení nabídky ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a služby, plochy zeleně (zvýšení atraktivity bydlení, pozitivní dopad i na dlouhodobý vývoj počtu obyvatel, posílení pozitivního salda migrace);
- zlepšení možností využití volného času (plochy pro cyklostezky, turistické trasy);
- posílení identity obyvatel a sounáležitosti s městem (ochrana kulturních, architektonických a krajinných hodnot, návrh veřejné zeleně včetně zeleně s izolačním a ochranným účelem).

Dopady předložené varianty na životní prostředí a veřejné zdraví byly posouzeny v samostatné části A – SEA.

V textu bylo konstatováno, že vliv návrhu ÚP na tyto pilíře je akceptovatelný, nejvýznamnějším negativním vlivem realizace ÚP je zábor ZPF I. třídy ochrany.

F.II. SHRUTÍ PŘÍNOSU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území lze konstatovat, že:

- řada návrhů a doporučení k posílení vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje území je v ÚP a jeho doprovodných dokumentech (SEA) obsažena. Tato doporučení po jejich projednání a schválení je nezbytné respektovat, aby negativní dopady realizace ÚP byly minimální, nebo byly zcela odstraněny;



- významné negativní vlivy územního plánu dle závěrů vyhodnocení SEA nejsou u navržené varianty ani u ÚP jako celku zjištěny a nastíněná ohrožení, popř. možné negativní vlivy jsou v dalším zpracování podrobné projektové dokumentace zvládnutelné, aniž by došlo k ohrožení životního prostředí budoucích generací;
- u rozsáhlejších záměrů na realizaci zastavitelných ploch pro výrobu a skladování a tras komunikací bude nutné počítat s dalším projednáním ve smyslu posouzení vlivů záměrů podle zákona č.100/2001 Sb. v platném znění;
- uplatnění územního plánu nebude mít vliv na zhoršení současných podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vliv změny na posílení hospodářského pilíře a s ním související posílení sociální soudržnosti obyvatel je pozitivní.
- řešením ÚP nedojde k zhoršení současného stavu nebo k prohloubení nevyváženosti jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje v území – ÚP navrhuje řešení vedoucí k zlepšení výchozího stavu v území (zejména v oblastech, ve kterých v rozboru udržitelného rozvoje území byly zjištěny nejzávažnější disproporce mezi jednotlivými pilíři a zároveň byly zjištěny nepříznivé ukazatele dokumentující nevyvážený stav v jednotlivých pilířích).
- za nejzávažnější negativní vliv je považován rozsáhlý zábor půdy včetně půd nejvyšší bonity, který je možno považovat za akceptovatelný jen s ohledem na absenci vhodných pozemků s nižší bonitou půdy a dlouhodobost působení územního plánu.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Doplňí pořizovatel

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Doplňí pořizovatel

I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Koncepce rozvoje území obce v zásadě navazuje na ÚPSÚ Všetaty a jeho změny č. 1 - 5 a zohledňuje tempo postupné zástavby ploch pro bydlení, vymezených stávajícím ÚPSÚ Všetaty. Demografický vývoj obyvatelstva obce přehledně zobrazuje následující tabulka 9:



Tab. 9: demografický vývoj obyvatelstva 1917 - 2015

rok	stav 1.1.	narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přirozený přírůstek	přírůstek migrační	přírůstek celkem	územní změna	stav 31.12.
1971	1 619	32	27	42	60	5	-18	-13	-	1 606
1972	1 606	20	32	40	54	-12	-14	-26	-	1 580
1973	1 580	18	21	69	43	-3	26	23	-	1 603
1974	1 603	40	27	36	47	13	-11	2	-	1 605
1975	1 605	30	15	28	77	15	-49	-34	-	1 571
1976	1 571	27	23	50	59	4	-9	-5	-	1 566
1977	1 566	18	27	25	52	-9	-27	-36	-	1 530
1978	1 530	23	23	32	63	-	-31	-31	-	1 499
1979	1 499	29	24	33	52	5	-19	-14	-	1 485
1980	1 485	30	38	40	31	-8	9	1	726	2 212
1981	2 211	27	26	45	65	1	-20	-19	-	2 192
1982	2 192	14	35	31	59	-21	-28	-49	-	2 143
1983	2 143	22	46	60	53	-24	7	-17	-	2 126
1984	2 126	24	47	70	79	-23	-9	-32	-	2 094
1985	2 094	21	36	40	58	-15	-18	-33	-	2 061
1986	2 061	26	28	54	76	-2	-22	-24	-	2 037
1987	2 037	29	37	54	77	-8	-23	-31	-	2 006
1988	2 006	21	30	59	69	-9	-10	-19	-	1 987
1989	1 987	27	23	58	43	4	15	19	-	2 006
1990	2 006	22	32	52	69	-10	-17	-27	-	1 979
1991	1 972	19	23	56	50	-4	6	2	-	1 974
1992	1 974	18	20	34	46	-2	-12	-14	-	1 960
1993	1 960	25	32	53	55	-7	-2	-9	-	1 951
1994	1 951	20	25	60	64	-5	-4	-9	-	1 942
1995	1 942	24	23	37	30	1	7	8	-	1 950
1996	1 950	11	25	86	49	-14	37	23	-	1 973
1997	1 973	21	27	60	47	-6	13	7	-	1 980
1998	1 980	7	22	47	41	-15	6	-9	-	1 971
1999	1 971	13	33	42	35	-20	7	-13	-	1 958
2000	1 958	11	25	41	44	-14	-3	-17	-	1 941
2001	1 929	16	26	102	36	-10	66	56	-	1 985
2002	1 985	26	26	70	60	-	10	10	-	1 995
2003	1 995	21	20	72	49	1	23	24	-	2 019
2004	2 019	25	22	50	60	3	-10	-7	-	2 012
2005	2 012	11	16	57	41	-5	16	11	-	2 023
2006	2 023	30	25	68	32	5	36	41	-	2 064
2007	2 064	14	32	166	79	-18	87	69	-	2 133
2008	2 133	34	29	76	59	5	17	22	-	2 155
2009	2 155	26	25	80	63	1	17	18	-	2 173



2010	2 173	25	24	80	38	1	42	43	-	2 216
2011	2 179	20	21	75	56	-1	19	18	-	2 197
2012	2 197	31	18	102	68	13	34	47	-	2 244
2013	2 244	19	33	67	74	-14	-7	-21	-	2 223
2014	2 223	35	16	81	55	19	26	45	-	2 268
2015	2 268	27	21	58	73	6	-15	-9	-	2 259

Zdroj: Český statistický úřad



Z uvedené tabulky je zřejmé, že:

- Obec Všetaty se dynamicky rozvíjí, o bydlení v obci je zájem a od začátku roku 2001 (s výjimkou let 2004, 2013 a 2015) obec vykazuje stálý nárůst počtu obyvatel
- Zastavitelné plochy a plochy přestavby pro bydlení ve stávajícím územním plánu jsou podle demografického vývoje dostatečné pro další rozvoj obce a není potřeba navrhovat další plochy pro bydlení
- Stabilizované plochy občanské vybavenosti a smíšených ploch odpovídají demografickému vývoji populace a není zatím třeba vymezovat nové

Ve Všetatech jsou v souladu s požadavky zadání vymezeny zastavitelné plochy bydlení Z 1a-b, Z 3a-b, Z 8, Z 9a-b, Z 10a-b, Z 12, Z 13 a Z 15, Z 16 a zastavitelné plochy obytné smíšené Z 2a-b, Z 4 a Z 6. Plochy přestavby P1 – P13 využívají pro bydlení vhodné plochy menšího rozsahu uvnitř stávajícího zastavěného území. Zástavbou těchto proluk se doplňuje stávající hodnotná urbanistická struktura sídla Všetaty a posiluje kompaktnost urbanistické kompozice. Ostatní plochy pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu a veřejnou infrastrukturu jsou v souladu s požadavky zadání vymezeny většinou v kontaktní poloze k hranici zastavěného území obce. U zastavitelných ploch Z 1a-b, Z 2a, Z 3a-b, Z 10a-b a v plochách přestavby P 10a-b jsou navržena veřejná prostranství pro zajištění nezbytné průchodnosti území a jejich úseky na pozemcích, jež nejsou ve vlastnictví obce jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami. Totéž platí i o úsecích nově navržených místních komunikací. Všetaty se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti OB - 1 Praha. V posledních cca 10 letech se stavělo především v lokalitě „Za strouhou“, na severozápadě a „U Thimmu“ na jihu sídla Všetaty, které jsou z podstatné části již zastavěné. V obci přibýly rodiny s malými dětmi, čímž se zlepšilo věkové složení obyvatelstva.

Lze předpokládat, že budou brzy zaplněny menší plochy uvnitř, či v kontaktu s hranicí intravilánu P 1a-b, P 5, P 9a-e, P 10a-b, na kterých již většinou bylo provedeno dělení pozemků, a které mají jasný dopravní přístup.

Vývoj počtu obyvatel obce Všetaty od roku 1971 uvádí tabulka 9.

Je tedy zřejmé, že obec se rozvíjí, a o bydlení ve Všetatech je zájem a životní podmínky v obci se zlepšují.

Pokud bude obec pokračovat v tomto rozvoji, mohla by mít v roce 2025 cca 2460 obyvatel, čímž při vypočtené průměrné zalidněnosti v cílovém roce 2,62 vzniká potřeba nových bytů do cílového roku 74 bytů. (Vyhodnoceno pomocí internetové aplikace URBANKA.)

Zatím nelze předvídat, které další lokality budou využity, neboť u ostatní větších ploch pro výstavbu je požadováno zpracování urbanistických studií, aby vždy pro celou lokalitu bylo navrženo nejvhodnější dopravní řešení a připojení k sítím technické infrastruktury. Zároveň budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Odhad celkového počtu rodinných domů v navržených plochách je následující: Z1a-b – 14 RD, Z2a,b – 17 RD, Z 3a,b, – 5 RD, Z 4 – 7 RD, Z 6 – 20 RD, Z 8 – 22 RD, Z 9a-b – 14 RD, Z 10a-b – 12 RD, Z 12 – 8 RD, Z 13 – 8 RD, Z 15 – 8 RD, Z 16 – 1 RD, celkem tedy 136 RD. Územní plán nabízí po zpracování urbanistických studií pozemky pro výstavbu RD pro cca 280 obyvatel, což odpovídá provedenému výpočtu nárůstu počtu obyvatel do roku 2030. Do zpracování a



projednání urbanistických studií se předpokládá zástavba v plochách, jejichž podmínky využití není nutné prověřit územní studií, tj. Z 6, Z 8, Z 9a-b, Z 13, Z 15, P 1a-b, P 3, P 6a-c, P 7, P 8, P 10a-b, P 12a-b s celkovou kapacitou 64 RD pro cca 167 obyvatel, což odpovídá provedenému výpočtu nárůstu počtu obyvatel do roku 2023.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.

J. 1. Výchozí podmínky návrhu.

J. 1. 1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Městys Všetaty je místním centrem sídelní struktury regionu s úplným základním občanským vybavením. Je spádovým centrem pro cca 6000 obyvatel z celkem asi 13 okolních sídel s územím cca 60 km². Další obdobná místní centra regionální sídelní struktury představují blízké Byšice – Liblice, a Kostelec nad Labem. Vyšší vybavenost je dostupná v Mělníku a Brandýse nad Labem, částečně též v blízkých Neratovicích.

Strategický potenciál polohy správního území obce Všetaty je dán především tím, že Všetaty jsou významným železničním uzlem na křižovatce železniční elektrifikované trati č. 072 Děčín - Ústí nad Labem – Mělník – Lysá nad Labem s jednokolejnou, neelektrifikovanou tratí č. 070 Turnov – Mladá Boleslav – Neratovice – Praha a dále blízkostí hlavního města Prahy, od jehož severního úseku hranice katastru obce leží ve vzdálenosti cca 30 km. Obec tudíž leží v Pražském regionu a Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha, vymezené Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1. Obcí prochází silnice II. třídy č. 244, která je hlavní spojnicí městyse Všetaty s hlavním městem Prahou a po silnici II/331 i s regionálními centry Neratovice, Mělník a Brandýs nad Labem. Po silnici II/244 a silnice I/9 je v době cca 25 minut dostupný Pražský okruh, rychle zpřístupňující jak dálnice D8 a D11, tak i centrum hlavního města. Podobnou časovou dostupnost vykazuje i železniční spojení po tratích č. 070 a č. 072, které se na nádraží Všetaty kříží. Vyhovující dopravní spojení s hlavním městem Prahou spolu s atraktivní krajinou Středního Polabí s mnoha místy a oblastmi rozmanitého krajinného rázu vytvářejí potenciál Všetat pro bydlení a rekreaci. Územím obce prochází síť územních systémů ekologické stability regionálního a místního stupně, které jsou zastoupeny regionálním biocentrem, 4 regionálními biokoridory, 3 lokálními biokoridory a 9 lokálními biocentry.

ÚP Všetaty návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním hodnot kulturní krajiny, ochranou míst krajinného rázu a hodnot přírodního prostředí, včetně rekreačního potenciálu nadmístního významu. Hlavními nástroji je navržený systém ploch s rozdílným využitím, podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, specifické podmínky využití jednotlivých ploch a stabilizace cílové charakteristiky krajiny (N 06 krajina relativně



vyvážená), obsažené v kapitolách B, C, E a F. ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

V návrhu ÚP Všetaty jsou zapracovány záměry nadmístního významu, představované v řešeném území koridorem pro umístění stavby D 157 – koridor pro umístění přeložky silnice II/331, úsek Tišice – Chrást a záměrem modernizace železniční tratě č. 070.

Návrh ÚP Všetaty respektuje ochranná pásma vodních zdrojů na území obce a územně je stabilizuje v grafické části odůvodnění (výkres č. 5)

Širší územní vztahy řešeného území obce jsou v dokumentaci návrhu ÚP Všetaty respektovány a zohledněny. Přehledně jsou zobrazeny ve výkresu č. 6: „Výkres širších vztahů 1:50 000“.

J. 1. 2. Zastavěné území obce.

Do zastavěného území jsou zařazeny pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona. Intravilán vymezený k 1. 9. 1966 a vyznačený v mapách evidence nemovitostí zahrnuje pouze centrum obce Všetaty.

Vně intravilánu jsou zařazeny v souladu s § 58 odst. 2, písm. a) stavebního zákona zastavěné stavební pozemky (zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami), v souladu s § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stavební proluky; v souladu s § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území; v souladu s § 58 odst. 2 písm. d) stavebního zákona ostatní veřejná prostranství (veřejným prostranstvím se rozumí podle § 34 zákona č.128/2000 Sb. všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.), v souladu s § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona další pozemky, které jsou obklopené ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Černou čarou s křížky je vyznačen v podkladu katastrální mapy intravilán obce Všetaty, přičemž intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

Veškeré pozemky charakteru pozemků určených k plnění funkcí lesa ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů, resp. pozemky evidované v katastrálním operátu v druhu 10 – lesní pozemek, způsob ochrany – pozemek určený k plnění funkcí lesa, nebyly vymezeny jako zastavěné území obce. Pokud jde o stavby pro individuální rekreaci obklopené pozemky určené k plnění funkcí lesa, pak s ohledem na ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona mohou být jako zastavěné území vymezeny pouze stavební parcely evidované v katastru nemovitostí; zastavěné lesní pozemky pod chatami (budova na lesním pozemku) nikoliv. Další související pozemkové parcely (pod společným oplocením atd.) v druhu lesní pozemek opět podléhají ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona, a proto je do zastavěného území nelze zařadit. U chat obklopených lesními pozemky byly v souladu s § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona do



zastavěného území zahrnuty pouze jednotlivé zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely, neboť další pozemkové parcely nejsou většinou pod společným oplocením a tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

J. 1. 3. Vybrané limity využití území.

Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení ÚP Všetaty vyplývají následující vybrané limity využití území:

I. Limity prostředí (geologie, hydrologie, půdní fond, zatížení životního prostředí, příroda a krajina)

- Vodní zdroje, vč. ochranných pásem (A44)
- Vymezené záplavové území Košáteckého potoka a jeho aktivní zóna (A50, A51)
- Území zvláštní povodně pod vodním dílem (A53)
- Zemědělský půdní fond, pozemky zařazené do I. a II. třídy ochrany (A41)
- Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (A43)
- Pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, lesy zvláštního určení (A37, A38, A39, A40)
- Staré ekologické zátěže území a kontaminované plochy (A64)
- Územní systém ekologické stability (ÚSES, A21)
- Významné krajinné prvky ze zákona (VKP, A23)
- Chráněné území přírody – Evropsky významná lokalita (A34), přírodní rezervace (A28)
- Památný strom, včetně ochranného pásma (A 32)
- Ložiska nerostných surovin (A60)
- Poddolované území (A61)
- Zranitelná oblast (A46)
- Staré zátěže a kontaminované plochy (A64)

II. Kulturní limity (kultura a památková péče)

- Nemovité kulturní památky (A8): kostel sv. Petra a Pavla ve Všetatech (kostel, terasa se schodištěm, výklenková kaplička, socha dl. Anežky, socha sv. Václava), kaplička v Přívorech
- Historicky významná stavba (A13): rodný dům J. Palacha
Na území obce se nacházejí kulturně civilizační hodnoty, které by se měly důsledně chránit. Tyto hodnoty jsou podrobně identifikovány a zakresleny v dokumentaci územně analytických podkladů. Jde především o následující kulturní památky, registrované v ústředním seznamu kulturních památek České republiky:

Tab. 10: registrované kulturní památky



Číslo rejstříku	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	Památka	umístění/k.ú.
45013/2-3837	Mělník	Všetaty	Všetaty	Kostel sv. Petra a Pavla	St.p.č. 25/Všetaty
101120	Mělník	Všetaty	Přívory	kaplička	St.p.č. 155/Přívory

Tab. 11: Území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie v intravilánu obce (A16)

Začátek formuláře

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Katastr, okres
12-22-14/1	"V Záblatí", u Masarykova pomníku	I	Přívory, Mělník
12-22-14/11	Přívory - V Mikově	I	Přívory, Mělník
12-22-14/12	Přívory - jádro vsi	II	Přívory, Mělník
12-22-14/2	Pole tehdy pana Hejska	I	Přívory, Mělník
12-22-14/3	Nové Přívory - sokolovna	I	Přívory, Mělník
12-22-14/4	"Na Stráni", Na Hradě"	I	Přívory, Mělník
12-22-14/5	Objekty bývalého JZD	I	Přívory, Mělník
12-22-19/17	"Červený mlýn", "Kaberna" a okolí	I	Tišice, Mělník Přívory, Mělník
12-22-19/40	Přívory - J hranice katastru	I	Přívory, Mělník
12-22-20/10	Všetaty - jádro vsi	II	Všetaty, Mělník
12-22-20/13	Na mokřinách	II	Všetaty, Mělník

Konec formuláře

III. Civilizační limity (dopravní a technická infrastruktura, bezpečnost)

- Ochranná pásma silnic II. a III. třídy (A92, A91)
- Vodovodní síť a ochranná pásma vodních zdrojů, vodárenských zařízení a vodovodních řadů (A67, A68)
- Technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma (A67)
- Kanalizační síť a ochranná pásma kanalizačních řadů a objektů (A69, A70)
- Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma (A69)
- Elektrická stanice včetně ochranného pásma (A72)
- Ochranná pásma vedení VVN a VN (A72, A73)
- Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení VTL a STL plynovodů a regulačních stanic
- Radioreléové trasy a ochranná pásma radiotelekomunikačních zařízení a objektů (A82)



Záměry vyplývající z ÚAP a mající dopad na řešené území:

- I. Záměry změn využití území z hlediska prostředí
 - Aktualizace regionálního a místního ÚSES
- II. Záměry změn využití území z hlediska civilizačních hodnot
 - Přeložka silnice II/331
 - Silnice III. třídy – návrh na odstranění lokálních závad při křížení s dráhou

J. 2. Vyhodnocení důsledků přijatého řešení.

J. 2. 1. Urbanistická koncepce a uspořádání krajiny.

Způsob stávajícího využití ploch území obce je patrný z následující tabulky:

Tab. 12: stávající využití ploch obce

Sledovaný jev													
22	23	24	27	28	29	30	30	30	30	30	30	30	30
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	Podíl lesů z celkové výměry (%)	Orná půda - rozloha (ha)	Zahrady - rozloha (ha)	Ovocné sady - rozloha (ha)	Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	Lesní půda - rozloha (ha)	Vodní plochy - rozloha (ha)	Zastavěné plochy - rozloha (ha)	Ostatní plochy - rozloha (ha)
84,5	96,3	0,5	13,4	0,8	1,2	1047,3	31,8	3,5	5,3	15,9	10,9	42,6	129,6

Urbanistická koncepce obce se návrhem ÚP Všetaty nemění. Navrženým systémem podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití se zpřesňuje funkční uspořádání a prostorová organizace obce a zabezpečuje se na lepší úrovni ochrana jeho dochovaných hodnot. Návrh rozvojových ploch a časové vymezení jejich postupné zástavby odpovídají reálnému vývoji demografické situace. Převážná většina rozvojových ploch je organizována do větších, souvislých územních celků. Největší rozvojová plocha Z 7 – VL je plochou pro výrobu a skladování – lehký průmysl, což odpovídá poloze obce v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha. Navržené veřejně prospěšné stavby a opatření veřejné infrastruktury, spolu s vymezením koridorů staveb dopravní infrastruktury přispějí k dopravnímu zklidnění centra obce a ke zlepšení kvality životního prostředí v něm (podrobněji viz kapitola I. 2. 2). Návrh rozvojových ploch drobné výroby i koridorů hlavních staveb veřejné infrastruktury v maximální možné míře respektuje uspořádání krajiny a krajinný ráz. Jako podklad pro vymezení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) byl využit nový generel ÚSES, dále ÚAP pro ORP Neratovice a zejména mapové podklady Informačního systému Středočeského kraje. Všechny vymezené skladebné části ÚSES, a to jak regionální, tak i lokální, zakreslené v koncepci ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje, jsou v návrhu ÚP Všetaty jednoznačně definovány plochou. Interakční prvky jsou vedle biocenter a



biokoridorů základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni. Jedná se o ekologicky významné segmenty v krajině, které vytvářejí existenční podmínky organismům a významně ovlivňují fungování ekosystémů kulturní krajiny. V lokálním ÚSES zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Čím hustší je síť interakčních prvků, tím účinnější je ekostabilizační působení ÚSES. Interakční prvky posilují fungování ÚSES v lokálním měřítku.

Návrh interakčních prvků je v souladu s metodikou vymezení místního územního systému ekologické stability (Löw, 1995). Návrh je cílen na zvýšení ekologické stability území a podporu polyfunkčního využívání krajiny v řešeném území. Interakční prvky jsou navrhovány na zemědělských plochách právě s ohledem na tyto cíle. Interakční prvky jsou navrhovány polyfunkčního charakteru, kdy vedle ekostabilizačních funkcí poskytují také funkce protierozní, estetické a další. V řešeném území je z pohledu posílení ekologické stability zemědělské krajiny žádoucí tyto prvky zařadit do VPO, což je v souladu s v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

Respektují se ochranná a bezpečnostní pásma zařízení veřejné infrastruktury a patřičné vzdálenosti při navrhování funkčních ploch od hřbitova i areálů zemědělské výroby, které dosud nemají stanovenou ochranné pásmo. Byl prověřen stávající územní systém ekologické stability, navrženy jeho úpravy, které byly zahrnuty do dokumentace návrhu ÚP. Byly respektovány zpracované projekty a studie týkající se zejména budování technické a dopravní infrastruktury na území obce.

J. 2. 2. Dopravní infrastruktura.

J.2.2.1. Silniční doprava

Územím Všetat prochází silnice II/244 s napojením na severu v Byšicích na silnici I/16 Mělník – Mladá Boleslav a na jihu na silnici II/331 Mělník – Brandýs n.L-Stará Boleslav. Ve Všetatech se na páteřní silnici II/244 radiálně napojují silnice III. třídy III/24420 (Čečelice – Ovčáry), III/24421 (Tišice), III/24422 (Přívory – křížení s II/331) a III/24423 (Přívory – Byšice). Na území obce se nenacházejí místní komunikace I. třídy, kterými jsou zejména rychlostní místní komunikace, a s výjimkou tranzitního úseku silnice II/244 ani místní komunikace II. třídy, kterými jsou dopravně významné sběrné komunikace s omezením přímého připojení sousedních nemovitostí. Dopravní obsluha zastavěného území sídel Všetaty a Přívory je zabezpečována místními komunikacemi III. třídy, kterými jsou obslužné komunikace umožňující přímou dopravní obsluhu jednotlivých objektů motorovými vozidly, místními komunikacemi IV. třídy, kterými jsou komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel, nebo na kterých je umožněn smíšený provoz. Jedná se např. o samostatné chodníky, stezka pro pěší, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, lávky, schody, pěšiny, ale i zklidněné komunikace, obytné a pěší zóny a z dopravního významu méně významné komunikace apod. Dopravní skelet obce dále tvoří účelové komunikace. Účelovou komunikací, je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných



zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena. Je to i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu.

Zdůvodnění přijatého řešení:

V souladu se ZÚR Středočeského kraje je vymezen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D 157 přeložky úseku Chrást – Tišice silnice II/331 mimo zastavěné území. Nová trasa pomůže poněkud zklidnit provoz v centru obce. Určitou dopravní komplikací je směrové vedení silnice III/24421 na křížení s dráhou mezi sídly Přívory a Všetaty. Vzhledem k mírné dopravní zátěži se zatím s úpravou neuvažuje. Problémem je též zátěž intravilánu Všetat provozem po II/244. Intenzita dopravy po tomto spojovacím úseku mezi I/16 a II/331 je však zatím hodnocena jako únosná. Z tohoto důvodu se zatím nejeví potřeba směrových nebo šířkových úprav stávajících komunikací.

Pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch jsou navržena veřejná prostranství pro vedení místních a účelových komunikací.

J.2.2.2. Pěší a cyklistická doprava

Územím prochází dálková cykloturistická trasa č. 27 Praha – Kostelec n.L. – Všetaty – Kokořín – Dubá s pokračováním dále na sever Čech. Rovinaté území Všetat je vhodné pro účelovou i rekreační cyklistickou dopravu.

Řešeným územím neprocházejí žádné turistické značené stezky.

Převážná část ulic má chodníky, prostupnost pro pěší v intravilánu i extravilánu lze až na výjimky hodnotit jako vyhovující. Část místních komunikací IV. třídy je bez chodníků. Ztížená prostupnost pro pěší je v ulici Kostelecká, Nedomická a v Horních Přívorech.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Územní plán navrhuje v souladu s generem cyklo dopravy Středočeského kraje vyznačení cyklotras pro spojení se sousedními obcemi. Návrh ÚP navrhuje novou cyklotrasu Konětopy – Čechelice – Všetaty – Přívory – Tuhaň propojující hojně využívaná místa letní rekreace v Konětopech, Ovčárech a Lhotě s cyklistickými trasami č. 8162 a č. 24. Dále se jako veřejně prospěšné opatření navrhuje veřejné prostranství pro pěší propojení ulic Ohradní a Vrchlického v jižní části zastavěného území Všetat

Lokální závady v pěší prostupnosti na veřejných komunikacích budou řešeny dopravním generem obce a v územních studiích ÚS 1 – 2.

J.2.2.3. Veřejná doprava

Hromadnou osobní dopravu zajišťuje ve Všetatech jak železnice, tak i autobusová doprava. Vyšší četnost spojů vykazuje železnice. V pracovní den týdně to je cca 35 spojů denně na každé z obou tratí, včetně spojů rychlíkových, a to vždy v obou směrech. Znamená to tedy, že do všech směrových destinací lze využít cca 70 spojů v běžný pracovní den, což potřeby obyvatel obou sídel plně uspokojuje. Doprava po železnici proto zabezpečuje převážný podíl hromadné osobní přepravy. Je doplněna autobusovou přepravou. V obci zastavují



autobusové linky jedoucí do těchto cílů: Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Kostelec nad Labem, Mělník, Mšeno, Neratovice, Praha

Zdůvodnění přijatého řešení:

Současný systém veřejné dopravy vyhovuje, případný další rozvoj je pouze organizační záležitostí a nejsou pro něj nutná opatření v územním plánu.

J.2.2.4. Doprava v klidu a dopravní zařízení

Vzhledem k charakteru zástavby a dostatečně rozsáhlým veřejným prostranstvím není v obci pocítován akutní nedostatek parkovacích míst. Občasný nedostatek volných parkovacích míst u Obecního úřadu a pošty bude řešen revizí využití parteru v rámci zpracování dopravního generelu městyse.

V obci nejsou žádná dopravní zařízení, s ohledem na jejich blízkost v okolních obcích není jejich budování potřebné.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Územní plán z důvodu chybějící poptávky nevymezuje nové plochy pro parkoviště. Pro výstavbu v zastavitelných a přestavbových plochách platí pro vymezení odstavných a parkovacích stání ustanovení ČSN 73 6110.

J.2.3. Technická infrastruktura

J.2.3.1. Zásobování vodou

Veřejný vodovod Všetaty je napojen na oblastní vodovod Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník, je napájen přivaděčem DN 300, který ústí do centrálního vodojemu Cecemín (2 x 1000 m³, 231,50/226,50 m.n.m.). Z VDJ Cecemín jsou zásobována obě místní části Všetaty a Přivory a dále sousedící obce Čechelice, Nedomice, Dřísy a Ovčáry s perspektivou dalšího rozšíření východním směrem a případně možným propojením s vodovodní soustavou Brandýs n.L. – Stará Boleslav. Zásobování obyvatelstva i ostatních odběratelů jak pokud jde o kvalitu, tak i potřebné množství vody je vyhovující a plně kryté kapacitou zdrojů i vodovodní sítě. Zásobováno je cca 95% obyvatel obou sídel. Veřejné studny nejsou pro zásobování pitnou vodou provozovány. Původní vodní zdroj severně od Všetat staré vodovodní sítě je z běžného provozu odstaven a tvoří záložní zdroj pro mimořádné situace.

Z hlediska účinného hasebního zásahu se navrhnou následující odběrná místa vody:

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
- vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“

Všechna navržená odběrná místa jsou dostupná pro požární techniku po silnicích II. a III. třídy nebo po zpevněných místních komunikacích.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly uvažovány tyto vstupní hodnoty:

specifická potřeba vody 100 l/obyvatele/den , 60 l /zaměstnanec/den

koeficient denní nerovnoměrnosti kd= 1,35

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh= 1,8

Výpočtem vychází následující celková maximální denní potřeba pitné vody pro stávající stabilizované i rozvojové plochy:



denní potřeba 680 m³/den, 7,9 l/sec.

maximální hodinová potřeba 15,0 l/sec., tj. 54 m³/hod

nutný objem akumulace 408 m³

Objem akumulace skupinového vodovodu (VDJ Cecemín s kapacitou 2x1000 m³ + provozní rezerva VDJ Hostín) je dostačující ke krytí nutného objemu akumulace.

Předpokládaný nárůst potřeb pro podnikatelské subjekty a částečné zvýšení specifické potřeby domácností z důvodu zvýšené kvality bytového fondu (odhadem max. 10%) by mělo být kompenzováno snížením poměrně významných dosavadních ztrát vody ve vodovodní síti. Díky napojení na skupinový vodovod KSKM je vypočtený nárůst zanedbatelný vzhledem ke kapacitě zdrojů skupinového vodovodu. Rovněž tak přívodní řad je dimenzován s dostatečnou rezervou pro rozvojové záměry. Nově zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území, pro jejich napojení tedy postačí vybudovat poměrně krátké vodovodní řady bez nutnosti zásadních zásahů do vodovodního systému. Pro protipožární účely je nezbytné řady v zastavitelných plochách a plochách přestavby navrhnout DN 100 a stejně tak zohlednit toto hledisko při místních rekonstrukcích technicky nevyhovujících řadů.

J.2.3.2. Kanalizace

Obec Všetaty má vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody od trvale i přechodně žijících obyvatel jsou převážně odváděny tlakovou splaškovou kanalizací na biologicko-mechanickou ČOV v Přívorech. Podle dostupných údajů je ČOV navržena s kapacitou pro 2290 EO, specifickou produkcí odpadních vod 150 l/obyv/den, specifickou produkcí znečištění 60 g BSK₅/EO/den, denním objemem 344 m³/den a látkovým zatížením 138 kg BSK₅/den. Recipientem přečištěných odpadních vod je Košátecký potok. V dlouhodobém časovém horizontu předpokládaný nárůst počtu obyvatel a potřeb vody podnikatelských subjektů opravňuje k určitým pochybám o dostatečné stávající kapacitě ČOV. Na druhé straně prokazatelný trend poklesu spotřeby pitné vody představuje rezervu produkce splaškových vod.

Odvádění dešťových vod je částečně zajišťováno stávající dešťovou kanalizací do Košáteckého a Tišického potoka. V některých částech obce jsou dešťové vody odváděny systémem příkopů, struh a propustků a zasakovány do terénu.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Navrhované rozšíření kanalizační sítě je zakresleno ve výkresech č. 3 a č. 5

Bez ohledu na budoucí řešení splaškové kanalizace platí pro novou zástavbu tato pravidla pro likvidaci dešťových vod:

- Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích (způsob likvidace je třeba určit individuálně podle vlastnosti podloží)
- Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejbližší místa spadu v zasakovacích plochách, svedeny do stávající dešťové kanalizace, nebo jiného vhodného recipientu.



J.2.3.3. Zásobování elektrickou energií

Západně od Přivor procházejí nezastavěným územím obce dvě dvojité vedení VVN, která přímo neovlivňují zásobování obce.

Pro zásobování obce slouží poměrně hustá síť vedení VN 22 KV, provedená mimo zastavěné území jako nadzemní, v zastavěném území jako podzemní. Na síti VN je rozmístěno 12 distribučních trafostanic 22/0,4 kV a 9 transformačních stanic velkoodběratelských. Některé velkoodběratelské stanice jsou zděné nebo vestavěné v objektech. Celkový instalovaný příkon distribučních trafostanic činí podle dostupných údajů cca 6290 kVA. Rozvody NN jsou provedeny ve starší zástavbě jako nadzemní, v novější zástavbě jako podzemní. Počet odběrů pro elektrické vytápění objektů v obci je poměrně nízký a tvoří cca 12% celkového počtu odběrů. Stav elektrorozvodné sítě v zásadě odpovídá současné potřebě a přenosová schopnost napájecí sítě VN 22kV ještě není zcela vyčerpána. Pro novou zástavbu v rozvojových plochách je třeba uvažovat s vybudováním dalších TS a pokračováním postupné kabelizace rozvodů v zastavěném a zastavitelném území.

Po celém zastavěném území obce je zavedeno veřejné osvětlení, které je samostatné a oddělené od rozvodu NN. V místní části Všetaty jsou celkem 3 zapínací body veřejného osvětlení, v místní části Přivory 4 zapínací body. Zatímco zapínací body jsou relativně nové, většina veřejného osvětlení vyžaduje rekonstrukci, kterou Úřad městyse postupně provádí. Veškeré rozvody veřejného osvětlení jsou kabelové.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity výchozí hodnoty:

instalovaný příkon na domácnost 10 kW, součinitel soudobosti 0,3

instalovaný příkon na hektar výrobní plochy odhadem 30 kW, součinitel soudobosti 0,4

Výpočtem vychází následující nárůst soudobého příkonu o 1,01 MW takto:

Všetaty: pro plochy bydlení a smíšené obytné 336 kW, pro plochy výroby a skladování 297 kW

Přivory: pro plochy bydlení a smíšené obytné 215 kW, pro plochy výroby a skladování 162 kW

Pro pokrytí vypočteného nárůstu navrhuje územní plán následující opatření:

Ve Všetatech:

- zrušení TS 8 „Ohrada“ a jejího vzdušného napájecího vedení 22kV, jeho nahrazení kabelovým vedením, na něž bude připojena nová TS s transformátorem 400 kV.A
- výstavba nové TS v ploše přestavby P9a s transformátorem 400 kV.A
- výstavba dvou nových velkoodběratelských TS o výkonu 400 – 630 kV.A v ploše výroby a skladování Z7. Nová TS v severovýchodní části plochy bude připojena na nové kabelové vedení, novou TS v jihozápadní části plochy je možno připojit na stávající vzdušné vedení
- výstavba nových velkoodběratelských TS v ploše výroby a skladování Z11a a Z11b o výkonu cca 160 – 400 kV.A



V Přívorech:

- výměna transformátoru 250kV.A za transformátor 400kV.A v TS 15 „U mlýna“
- výměna transformátoru 250kV.A za transformátor 400kV.A v TS 13 „U hřiště“
- výměna stávající stožárové TS 12 „Akvárium“ za kioskovou s kapacitou 400 kV.A, zrušení vrchního vedení 22kV a jeho náhrada kabelovým
- vybudování dvou nových velkoodběratelských TS v ploše výroby a skladování Z5 s výkonem cca 160 – 400 kV.A

Bilance odběru elektrické energie vychází z předpokladu, že stávající distribuční TS mají využitelnou výkonovou rezervu 10 – 20%. Výměnou transformátorů ve vybraných stávajících stožárových TS a náhradou vybraných stožárových TS výkonnějšími kioskovými je možno zvýšit celkový výkon distribuční sítě o cca 1190 kV.A, přičemž potřeba soudobého příkonu je 551 kW. Rezerva výkonu dle návrhu ÚP je tudíž dostatečná a pokryje i případné navýšení potřeby v důsledku zvýšení odběru v důsledku vytápění elektřinou. Rozmístění trafostanic je zvoleno s ohledem na délky navazujících rozvodů NN. Umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku.

Územní plán přebírá z platného ÚPNSÚ návrhy přeložek vedení VN takto:

- přeložka (problematická) hlavního napájecího vedení na jihovýchodním okraji Všetat v ploše výroby a skladování Z11a
- přeložka na jižním okraji Všetat přes plochy Z7 a P9 až ke stávající TS 8 „Ohrada“, přesunutí svodu napájecího stávající TS 7 „Všetaty střed“, výměna TS 8 (viz výše), připojení druhým směrem na stávající kabel k TS 7, zasmyčkování s TS 20 „Sejtí B“ a TS 21
- přeložka na jižním okraji Přívor přes plochy bydlení Z4, Z3, Z2 a Z1 ke stávající TS 12 „Akvárium“, zasmyčkování s TS 7 „Všetaty střed“.

J.2.3.4. Zásobování plynem

Území je zásobováno zemním plynem z VTL plynovodu DN 300/200 Obříství – Liblice, Byšice – Mělník a na něm osazené VTL redukční stanice na západním okraji Liblic. Délka páteřního STL plynovodu od okraje zástavby Liblic na severní okraj zástavby Všetat je cca 3,5 km., Do místní části Přívory je STL plynovod veden pod tratí ČD severně od železničního přejezdu. Plyn je rozveden STL rozvodem po celém zastavěném území i zastavitelném území.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty :

-specifická potřeba plynu pro domácnost (včetně vytápění a přípravy TUV): 1,5 m³/hod, 2000 m³/rok

-specifická potřeba plynu pro výrobní plochy je uvažována podle obdobných návrhů na 1 ha plochy (konkrétní užití ploch nelze předem stanovit, nebude se však jednat o energeticky náročnou výrobu): 30 m³/hod, 70 000 m³/rok

V cílovém horizontu návrhu ÚP se předpokládaná spotřeba zemního plynu odhaduje bilančním výpočtem takto:

- v kategorii maloodběru – celkem 640 odběratelů, 1 100m³/hod., 2 060.000 m³/rok



- v kategorii středních a velkých odběratelů (ZŠ Všetaty, Thimm) – celkem 430 m³/hod., 938.000 m³/rok
- zastavitelné plochy výroby a skladování, podnikatelé – 700 odběratelů, celkem 1 050.000 m³/rok

Výpočtem vychází potřeba plynu:

737 odběratelů, 2.630 m³/hod, 4 760. 000 m³/rok

Regulační stanice zásobující Všetaty má dostatečnou kapacitu i pro rozvojové záměry. Jelikož v současnosti je proveden středotlaký rozvod v délce cca 17 km po celém zastavěném území, postačí pro připojení rozvojových ploch napojení na stávající rozvod. Celková délka nových STL plynovodů pro připojení rozvojových ploch je cca 2,8 km.

J.2.3.5. Vytápění

Hlavním topným médiem je zemní plyn, v menší míře tuhá paliva, příp. elektrická energie.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Systém vytápění vyhovuje a nevyžaduje zásadní změny. Do budoucna je žádoucí více využívat netradiční a obnovitelné zdroje.

J.2.3.6. Spoje

Správní území Všetaty je samostatným MTO, napojeným na UTO Mělník a s řídicí ústřednou Mladá Boleslav. Po provedené digitalizaci je kapacita přírodních linek do obce dostatečná, včetně rezervy pro pokrytí případných dalších potřeb. V obci byla v letech 1995 – 1998 realizována rekonstrukce místní telefonní sítě. Ve Všetatech jsou po rekonstrukci osazeny 4 nové síťové rozvaděče (SR), v Přívorech 2 nové SR. Telefonní ústředna ve Všetatech je připojena dálkovým sdělovacím kabelem OK Mělník – Brandýs n.L. a dálkovým optickým kabelem DOK Mělník – Kralupy.

Telefonizaci rozvojových ploch lze většinou zajistit novými kabelovými rozvody připojením do stávajících SR. Rozvojové plochy na jižním okraji Přívor budou telefonizovány novým SR7 na severním okraji plochy Z5. Rozvojové plochy na jižním okraji Všetat budou telefonizovány připojením na nové SR8 na severovýchodním okraji plochy Z7 a SR9 v lokalitě „U Ohrady“.

Území je dostatečně pokryto rozhlasovým a televizním signálem, stejně jako signálem mobilních operátorů. Díky rovinatému terénu se prakticky nevyskytují zastíněné lokality.

Zástavba zastavitelných ploch vyvolá potřebu přeložky stávajícího DOK v západní části Přívor a přeložku sdělovacího kabelu ČD v jižní části Všetat.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Stávající systém vyhovuje i pro návrhové plochy, napojení lze provést prodloužením stávajících sítí.

J.2.3.7. Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství se řídí vyhláškou obce. Komplexní systém nakládání s odpady včetně nebezpečných odpadů a bioodpadu zajišťuje společnost AVE.cz, s.r.o. Veškeré odpady jsou odváženy a zpracovávány mimo obec. Systém zahrnuje sběrný dvůr pro separovaný sběr odpadů. Na pozemku p.č. 606/2 na jihovýchodním okraji Všetat se nachází v bývalé cihelně stará nezabezpečená obecní skládka odpadu, jejíž provoz byl ukončen a skládka byla překryta



ornicí a zatravněna. Za nepovolené skládky, pokud není znám původce uložení odpadu, zodpovídá vlastník popř. uživatel pozemku, na kterém je skládka umístěna.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Domovní odpad je shromažďován v běžných sběrných nádobách u domů, svoz a odstranění komunálního odpadu provádí odborná firma. Odpad je zneškodňován skládkováním na zajištěné skládce mimo území obce. V obci je zaveden separovaný sběr skla, plastů, papíru, železa a barevných kovů donáškovým systémem do velkoobjemových kontejnerů. Nebezpečné složky komunálního odpadu jsou pravidelně odváženy mobilní sběrnou. Systém odpadového hospodářství vyhovuje a nevyžaduje zásadní změny.

J. 2. 4. Občanské vybavení

Současná úroveň občanského vybavení odpovídá současné velikosti obce a je ovlivněno blízkostí Prahy a regionálních center Mělník a Neratovice, která snižují poptávku po dalším rozvoji občanského vybavení. V obci je mateřská a základní škola, restaurace, knihovna, hřiště, tělocvična a řada různých obchodů. Je zde víceúčelový sportovní areál. O kulturní život v obci se stará zejména místní Sbor dobrovolných hasičů. Bohatá škála občanského vybavení se zjištěnou aktivitou nekomerčního i komerčního charakteru zahrnuje:

Subjekt/zařízení	počet
Obchod, opravy a údržba motorových vozidel	46
Doprava a skladování	25
Ubytování, stravování a pohostinství	10
Informační a komunikační činnosti	4
Peněžnictví a pojišťovnictví	4
Činnosti v oblasti nemovitostí	8
Profesní, vědecké a technické činnosti	20
Administrativní a podpůrné činnosti	1
Veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení	1
Vzdělávání	3
Zdravotní a sociální péče	3
Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	2
Ostatní činnosti	21

V obci chybí penzion pro seniory s pečovatelskou službou.

Zdůvodnění přijatého řešení:

Pro uspokojení budoucích potřeb dalšího rozvoje občanského vybavení územní plán nevyomezuje žádné nové zastavitelné plochy.



K. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

K. 1. Údaje o zadání.

Po přípravných pracích bylo Městským úřadem Neratovice, stavebním odborem jako úřadem územního plánování, ve spolupráci s Miroslavem Balounem, určeným zastupitelem Městyse Všetaty, zpracován návrh zadání územního plánu Všetaty.

Rozsah úkolu vypracovat územní plán Všetaty byl v souladu s legislativou upravující územní plánování definován tak, aby rozsahem a náležitostmi dokumentace a jejího veřejně právního projednání splňoval návrh územního plánu požadavky zákona č.183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) a vyhlášky Ministerstva místního rozvoje ČR č.500/2006 Sb. (vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti) ve znění pozdějších předpisů. Zpracováním územního plánu byl usnesením obecního zastupitelstva z 3. 12. 2012 na základě vyhodnocení výběrového řízení pověřen Doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc. – ARCHIS, Matějská 48, 160 00 Praha 6, tel. 233 332 891.

Návrh zadání byl v intencích ust. §§ 22 a 47 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, veřejně projednán. Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel upravil návrh zadání a předložil jej zastupitelstvu obce Všetaty ke schválení. V souladu s ust. § 47, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, schválilo návrh zadání obecní zastupitelstvo svým usnesením ze dne.... Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání *vyloučil* významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání rovněž posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu proto obsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dlouhodobý rozvoj území obce Všetaty vychází z následujících strategických zásad, formulovaných schváleným zadáním:

- předpokladu odůvodněného růstu počtu trvale bydlících obyvatel,
- potřeby vymezit další zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení a občanského vybavení a tyto plochy navrhovat především v územích navazujících na zastavěné území a na plochách přestavby
- prověřit známé záměry občanů a investorů, vyhodnotit je a případně zapracovat do návrhu ÚP Všetaty, pokud nebudou v rozporu s navrhovanými záměry a koncepcí
- prověřit zastavitelné plochy schválené v Územním plánu sídelního útvaru Všetaty a jeho změnách č. 1 - 5 , a respektovat je, pokud nebudou v rozporu s navrhovanými záměry a koncepcí,
- vymezit nové plochy a koridory pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury především v návaznosti na stávající síť a plochy technické infrastruktury,
- vymezit lokality pro nová veřejná prostranství,



- respektovat stávající urbanistické a architektonické struktury a kompozici obce a jejích částí a zakomponovat nové plochy budoucích objektů do této struktury,
- při návrhu rozvoje obce preferovat plochy bydlení
- plochy výroby a skladování navrhovat zejména v návaznosti na stávající areály a komunikace, nebo tak, aby přímo nenavazovaly na plochy bydlení,
- celé sídlo se bude obnovovat a rozvíjet jako funkčně a prostorově ucelený útvar,
- prověřit zastavitelné plochy s vazbami na zastavěná území, vyloučit popř. minimalizovat návrh rozptýlené izolované zástavby,
- respektovat historické, kulturní, urbanistické a přírodní hodnoty řešeného území,
- zohlednit hodnocení krajinného rázu území.

K. 2. Požadavky zadání a způsob jejich splnění.

Schválené zadání ÚP Všetaty uložilo řešit následující hlavní požadavky:

K. 2. 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1

- *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*
- *Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí:*

ÚP Všetaty republikové priority územního plánování, které jsou v řešeném území nebo jeho bezprostřední blízkosti představovány zejména Silničním okruhem kolem Prahy – SOKP , ochranou území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie, Evropsky významnou lokalitou a Přírodní rezervací Všetatská černava, evropsky významným koridorem železniční přepravy AGC celostátní trati č. 070 a 072. Tyto priority jsou plně respektovány, územně v návrhu ÚP Všetaty stabilizovány a případně upřesněny. V řešeném území se uplatňují vymezením specifických druhů ploch s rozdílným způsobem využití s diferencovanými podmínkami jejich využití, převzetím ochranných pásem, pokud jsou stanoveny, vymezením veřejně prospěšných opatření, nebo (a) stanovením specifických podmínek využití jednotlivých ploch.

Pro území obce Všetaty dále vyplývají z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou*



hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje:

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby, vymezených návrhem ÚP Všetaty je přednostně orientován na využití dosud nezastavěných ploch v intravilánu sídla, nebo na plochy, které se současně zastavěným územím bezprostředně sousedí a byly vymezeny schváleným ÚPSÚ Všetaty a jeho vydanými změnami č. 1 - 5. Nové zastavitelné plochy pro rekreaci nebo smíšené využití se mimo současně zastavěné území nenavrhují. Těmito opatřeními se zachovává urbanistická struktura území, rozvoj obce Všetaty jako kompaktního sídla. Vymezené plochy změn využití území a stanovené podmínky jejich využití zajistí ochranu kulturní krajiny a ochranu jeho architektonického a archeologického dědictví.

- *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů:*

Zastavitelné plochy pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a výrobu a skladování jsou členěny do menších prostorových celků s výměrou max. 8,42 ha. Plochy pro bydlení spolu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání a veřejnými prostranstvími vytvářejí obytné skupiny s max. 22 rodinnými domy, čímž nedojde k významnému ovlivnění krajinného rázu. Nedojde k žádnému konfliktu s ochranou zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, nerostného bohatství. Návrhem polyfunkčních interakčních prvků se posiluje funkceschopnost ÚSES a spolu s navrženými plochami sídelní zeleně se propojuje stávající zeleň sídla s krajinnou zelení VKP Cecemín a hřbetu Záboří formou členitých pásů veřejně přístupné zeleně, navazujících na cestní síť a Košátecký i Tišický potok.

- *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti:*



Pozemky, které jsou součástí navržených ploch zeleně a ploch vodních a lesních jsou před zástavbou chráněny stanovenými podmínkami využití. Tyto druhy ploch jsou součástí ploch neurbanizovaného (nezastavitelného) území obce.

- *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Návrh ÚP Všetaty doplňuje systém značených cyklotras návrhem cyklostezky, propojující existující cyklotrasy vedené podél toku Labe a do CHKO Kokořínsko.

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení - v případě Všetat zejména návrh vedení přeložky silnice II. třídy č. 331 v úseku Chrást - Tišice:

Návrh ÚP Všetaty navrhuje v kapitole G.1. celkem 7 konkrétních veřejně prospěšných staveb ke zlepšení dopravní dostupnosti území a dopravní obsluhu vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch. Technická infrastruktura se zkvalitňuje zejména návrhem sdružených koridorů inženýrských sítí, vedených většinou v koridorech veřejných komunikací. Tím je minimalizován vliv dopravní a technické infrastruktury na prostupnost a fragmentaci krajiny. Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby nezpůsobuje vytvoření úzkých hrdel v koridoru silnice II/244, ani v páteřní komunikaci sídla, kterou je ulice T.G.Masaryka.

- *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistickou):*

Návrh ÚP Všetaty stabilizuje v návrhu ÚP Všetaty koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D 157 ZÚR přeložky silnice II/331 jako veřejně prospěšnou stavbu WD 01. Stavba tohoto obchvatu obce Tišice a obce Chrást umožní vybudovat bezzávadové připojení na silnici III/24422 a tím přispěje k omezení části tranzitního provozu po silnici II/244 centrem Všetat. Návrhem propojovacího úseku cyklostezky se podporuje rozvoj environmentálně šetrných forem dopravy.

- *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch*



potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní:

Na území obce Všetaty se nalézá území geologických rizik – jde o poddolované území po historické těžbě uhlí malého rozsahu severně od Všetat. Pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území, omezení místních rizik povodní v případě přívalových srážek a vodní eroze se navrhuje nová vodní nádrž na Košáteckém potoce v Přívorech a nové úseky kanalizace, které jsou zakresleny ve výkresu č. 3. K omezení rizika místních přívalových povodní jsou v podmínkách využití vymezených zastavitelných ploch stanoveny minimální podíly ploch pozemků, schopných vsakovat srážkové vody a jsou navrženy interakční prvky ÚSES, které kromě své primární ekostabilizační funkce přispívají též ke zvýšení retence a omezení eroze v území.

- *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury:*

Návrh ÚP Všetaty stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti a vymezuje plochy veřejných prostranství v zastavitelných plochách a v plochách přestavby pro umístění veřejné infrastruktury.

- *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest:*

Obec Všetaty je spojena s hlavním městem Praha i polabskými regionálními centry celostátní železnicí i sítí silnic I., II. a III. třídy s návazností na dálniční Pražský okruh, takže dostupnost centra i ostatních částí metropolitního regionu je výborná. Do obce zajíždí několik autobusových linek integrovaného systému veřejné dopravy ROPID i dálkových spojů. Současný systém veřejné dopravy vyhovuje, případný další rozvoj je pouze organizační záležitostí a nejsou pro něj nutná opatření v územním plánu.

Systém autobusových linek navazuje na pražský systém metra a železniční dopravu (regionální spoje S). Na dobré úrovni je též spojení s nejbližšími regionálními centry Neratovice a Mělník a sousedními obcemi. Návrh ÚP přispívá k dalšímu rozvoji účinného a dostupného systému dopravní obsluhy omezením tranzitní dopravy po silnici II/244, návrhem propojovacího úseku cyklostezky s návazností na systém značených cyklotras, výstavbou nových úseků místních obslužných komunikací.



- *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti:*

Všechny nově vymezené plochy přestavby a zastavitelné plochy budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu a místní vodovod. U stabilizovaných ploch staveb pro bydlení a smíšených ploch je stanovena podmínka, že novostavby, modernizované, rekonstruované a přestavěné stavby pro hlavní a přípustné využití budou připojeny na zařízení pro likvidaci odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem. Stávající systém zásobování obce vodou a zpracování odpadních vod splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (podrobněji viz kap. I. 2. 3)

- *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Návrh ÚP Všetaty stanovenými podmínkami využití obytných ploch a ploch veřejné vybavenosti umožňuje aplikaci obnovitelných zdrojů energie pro místní potřebu a tím vytváří územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů (solární panely).

K. 2. 2. Požadavky vyplývající z vymezení krajinných typů.

Území obce Všetaty je v ZÚR SK začleněno z hlediska krajinných typů do základní kategorie:

KRAJINA RELATIVNĚ VYVÁŽENÁ

- ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu*

S cílem dosáhnout co největšího souladu podmínek využití navržených zastavitelných ploch s přírodními hodnotami a krajinným rázem nezastavěného území bylo upuštěno od vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec dosud platného ÚPSÚ Všetaty. Krajinný ráz vytvářený částečně zalesněnými návršími v kombinaci s pestrou krajinnou mozaikou ploch krajinné zeleně, sady a intenzívně využívanými agrocenózami je chráněn před esteticky nevhodným budováním nových stavebních dominant soustavou podmínek prostorového uspořádání. Zároveň je stabilizováno sídlo Všetaty jako kompaktní, rozsahem malý urbanistický útvar s pevně danými vzájemnými vazbami a vlastním charakterem.

K. 2. 3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích podle zpracovaných ÚAP ORP Neratovice:

koncepte rozvoje s ohledem na málo vodnaté území údolních planin s málo vodnatými toky (problémy spojené s likvidací splašků):



ke zvýšení vodnatosti a pravidelnosti průtoků Košáteckého potoka, který je v řešeném území recipientem vyčištěných odpadních vod, přispívají navržená opatření pro zvýšení retence území (viz kap. I. 2. 3. a kap. G výroku)

znečištění odpadních vod z chatových osad, návrh účinné likvidace:

v řešeném území se nalézá celkem 55 rekreačních chat. U stabilizovaných smíšených ploch SV je stanovena podmínka, že novostavby, modernizované, rekonstruované a přestavěné stavby pro hlavní a přípustné využití budou připojeny na zařízení pro likvidaci odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem. Nové rozvojové plochy s funkčním určením pro individuální rodinnou rekreaci se nenavrhují

koncepte protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepte výstavby hrází, akumulace):

návrh ÚP stabilizuje plochy W – vodní a vodohospodářské. Opatření pro zvýšení retence a akumulace srážkových vod jsou popsána v kap. I. 2. 3 a kap. F výroku .

řešení vodního režimu v území, návrh na ochranu, obnovu a zvýšení ochrany obcí před dešťovými vodami s ohledem na zájmové území:

viz kap. I. 2. 3 a kap. F výroku.

podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury:

vybudování potřebné infrastruktury je stanoveno v podmínkách využití vybraných druhů ploch s rozdílným využitím SK, SV, OH, OM, OS a OV a dále jako specifická podmínka využití zastavitelných ploch bydlení BV, BH a ploch přestavby P 1 - P 10

řešit staré ekologické zátěže (staré skládky na okrajích stávajících sídel):

v řešeném území je evidována stará skládka zeminy, která byla rekultivována. Jednou z forem prevence vytváření nových je účinný systém odpadového hospodářství s dostatečně dimenzovanou sítí stanovišť kontejnerů pro separovaný sběr odpadu

navrhnout obnovení funkčnosti ÚSES regionálního významu:

ÚSES regionálního a nadregionálního významu na území obce Všetaty byl vyhodnocen jako částečně funkční. K zajištění jeho ekostabilizačních funkcí jsou v souladu se ZÚR SK plochy biokoridorů a biocenter regionálního i místního významu rozšířeny a jednoznačně vymezeny

zlepšit přístupnost vodních ploch a břehů:

ke zlepšení přístupnosti vodních ploch a toků v intravilánu obce je v dotčených zastavitelných plochách a plochách přestavby stanovena podmínka respektovat ochranné pásmo

zvýšit prostupnost krajiny, chránit unikátní biotopy:

prostupnost krajiny se zvyšuje návrhem nového úseku cyklostezky, propojující značené regionální cyklotrasy v západní části řešeného území. Návrh zastavitelných ploch plně respektuje stávající cestní síť

omezit negativní vliv velkých chatových oblastí na využití přírody a krajiny, zamezit změnám užívání chat na stavby užívané k trvalému bydlení bez zajištění odpovídající dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejného vybavení:

negativní vliv velkých chatových oblastí na využití přírody a krajiny se omezuje stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání ploch bydlení BV, smíšených ploch SV, včetně opatření pro zamezení dělení pozemků za účelem výstavby nových staveb pro rekreaci a podmínek pro přestavby, rekonstrukce a modernizaci těchto staveb. Nové zastavitelné plochy RI pro výstavbu staveb pro rekreaci se nenavrhují



omezit zábor volné krajiny uzavřenými areály s nepůvodním biotopem (golfová hřiště):
žádné takové areály ÚP Všetaty nenavrhuje

omezit trvalý zábor ZPF a PUFL pro novou zástavbu:

trvalý zábor půdního fondu se minimalizuje především důsledným využitím nezemědělských půd (druh pozemků „ostatní“) v plochách přestavby P 1 – P 13 a zastavitelných plochách VZ a VL (část)

navrhnout koncepci příměstské hromadné dopravy preferovat kombinaci autobusu a kolejové dopravy:

dopravní obsluha obce Všetaty je postavena na kombinaci železničních spojů po celostátních tratích č. 070 a č. 072 a linek příměstské hromadné dopravy s přestupem na pražský systém kolejové dopravy.

vytvořit územní rezervy pro rozšíření silnic II. a III. tříd na potřebné parametry své kategorie doplněné o bezpečné pruhy pro cyklisty a pěší:

úseky silnice II. třídy č. 244 a silnic III. třídy, procházející intravilánem obce budou postupně rekonstruovány a doplňovány o chodníky pro pěší a vyhrazené pruhy pro cyklisty tam, kde to je možné. Návrh ÚP Všetaty vymezuje koridor pro umístění stavby přeložky silnice II/331 a stavby křižovatek se silnicemi III. třídy č. III/2421 III/24422 mimo řešené území obce. Podmínkami prostorového uspořádání nově navržených úseků místních obslužných komunikací se zabezpečují potřebné profily těchto komunikací podle jejich místního charakteru a dopravní zátěže

navrhnout opatření na snížení zátěže silnic II. a III. tříd:

navrženou výstavbou přeložky silnice II/331 a jejích křížení se silnicemi III. třídy se vytvářejí územní podmínky pro částečné omezení tranzitní dopravy přes centrum obce a celkové snížení dopravní zátěže ulice T. G. Masaryka, Kostelecká, Čečelická a Mělnická

vytvořit podmínky pro rozvoj nadmístních služeb a kvalitnější obchodní síť na úrovni regionů, vytvořit podmínky pro vytvoření nových pracovních příležitostí v místě, preferovat vytváření výrobních areálů vytvářejících větší počet pracovních míst, vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál:

podmínky pro splnění tohoto úkolu jsou ve správním území Všetaty splněny vymezením rozsáhlých zastavitelných ploch Z 7, Z 11a, Z 11b výroby a služeb VL, zastavitelné plochy Z 14 zemědělské výroby a ploch přestavby P 11a-c, P 13 výroby a skladování – drobné výroby

navrhnout podmínky pro rozšíření a dobudování základních škol, navrhnout podmínky pro rozšíření a dobudování mateřských škol:

viz kap. D. 3. 3. výroku

navrhnout podmínky pro dovybavení obcí o volnočasové aktivity:

návrh ÚP Všetaty vytváří územní podmínky pro další rozšíření škály volnočasových aktivit stabilizací ploch OS pro sport

zamezit srůstání obcí a měst:

koncepce rozvoje obce je postavena na principu sídla s kompaktní urbanistickou strukturou. Díky historickým podmínkám sídelní struktury obec Všetaty svým zastavěným územím navazuje na zastavěné území obce Přívory

zajistit územní rezervy pro cyklotrasy, které neodpovídají svými parametry a provedením jejich zatížení:

cyklistická doprava v území obce využívá stávající silniční komunikace nižších tříd, které



ovšem většinou nemají potřebné parametry pro bezpečnou sjízdnost cyklo dopravou. Proto se předpokládá postupná úprava těchto cest pro cykloturistiku

navrhnout dostatečný počet sportovních zařízení, krytých hal a krytých bazénů:

navrhuje se výstavba nové školní tělocvičny na vymezené ploše P 14 v sousedství školy, stávající plochy OS pro sportovní a tělovýchovná zařízení vytvářejí dostatečné územně technické podmínky pro rozšíření škály venkovních zařízení pro sport a tělovýchovu

koordinovat umístění funkčních ploch v sousedních územních plánech:

v intencích vydaných ZÚR SK je umístění funkčních ploch ÚP Všetaty koordinováno se sousedními územními plány.

K. 2. 4. Požadavky na rozvoj území obce.

- *Hlavním cílem zpracování územního plánu je návrh zastavitelných ploch, zejména pro bydlení a pro výrobní plochy a vytvořit tak podmínky k dalšímu rozvoji obce. Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území:*

ÚP Všetaty navrhuje zastavitelné plochy bydlení, výroby, veřejné infrastruktury, smíšené plochy a stabilizuje plochy staveb pro občanské vybavení, přičemž lokalizací, podmínkami využití a podmínkami prostorového využití chrání přírodní, historické a kulturní hodnoty v území.

Stabilizovat plochy bydlení a stabilizovat plochy pro výrobu ze současného platného územního plánu sídelního útvaru Všetaty:

Plochy bydlení a smíšené plochy a plochy výroby jsou vymezeny v lokalitách v souladu s ÚP SÚ Všetaty

- *Vymezit plochu pro umístění případné občanské vybavenosti ve veřejném zájmu jako podmínku pro rozvoj bydlení:*

ÚP Všetaty stabilizuje plochy občanské vybavenosti OV, OS, OM a OH v potřebné druhové škále i plošném rozsahu, odpovídajícím velikosti a významu sídla a navrhuje plochu P 14 pro umístění stavby školní tělocvičny

- *Prověřit a případně vymezit lokalitu pro vybudování akumulční retence. Navrhnout protierozní opatření:*

Území obce Všetaty se svým nízkým zalesněním je ÚAP hodnoceno jako zranitelná oblast a území s nízkou retenční schopností. Vybudování akumulční retenční nádrže v Přívorech a zastavitelných plochách Z 5 a Z 7a návrh plochy NL k zalesnění dále posílí retenční schopnost území. Retence srážkových vod je v zastavěném území a nezalesněných částech nezastavěného území podpořena návrhem nových úseků dešťové vsakovací kanalizace, stanovením minimálního podílu ploch pro vsakování u zastavitelných ploch, návrhem polyfunkčních interakčních prvků s retenčním a protierozním efektem a návrhem ploch a pásů zeleně



- *Navrhnout výhledovou koncepci zásobování pitnou vodou:*

Koncepce zásobování obce Všetaty pitnou vodou umožňuje po dokončení výstavby vodovodní sítě v rozvojových plochách zásobovat obec Všetaty i nadále ze skupinového vodovodu Kladno – Mělník (KSKM). Územní plán respektuje výhledový záměr propojení skupinových vodovodů KSKM a Brandýs n. L. – Stará Boleslav.

- *Stabilizace počtu obyvatel a udržení její přijatelné věkové struktury v obci jsou možné jen zvyšováním atraktivnosti života v obci pro stávající populaci a podporou přiměřené výstavby nových staveb pro bydlení.*

Demografické údaje ČSÚ ukazují v posledních letech na víceméně setrvalý růst počtu obyvatel a zvýšený zájem o výstavbu v obci. Dostatečně dimenzované zastavitelné plochy pro bydlení různého typu a veřejnou infrastrukturu zvýší atraktivitu života v obci

- *Nárůst počtu obyvatel v průběhu let 1991 - 2013 je rovnoměrný, představuje celkově asi 12% obyvatel. Úplným naplněním všech stávajících rozvojových zastavitelných ploch a intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách lze předpokládat nárůst až 240 obyvatel, což představuje dostatečnou kapacitu pro potřeby obce v časovém výhledu deseti až dvaceti let. Zastavitelné plochy bydlení budou prověřeny, jejich rozšiřování se v rámci územního plánu nepředpokládá*

Vymezené plochy pro bydlení jsou určeny pro zástavbu max. cca 202 RD pro přibližně 520 obyvatel (viz kap. I.1.). Jsou navrženy důsledně na dosud nezastavěných plochách intravilánu (plochy přestavby P 1 – P 10) nebo na plochách bezprostředně navazujících na současně zastavěné území a v návaznosti na existující technickou a dopravní infrastrukturu území (zastavitelné plochy Z 1 – Z 4, z 6, Z 8 – Z 10 a Z 12, Z 13, Z 15 a Z 16.

- *Vyčlenit nevhodné plochy pro zástavbu z hlediska polohy (střet s limity a hodnotami území) a zejména únosnosti území (zamezit nežádoucímu neúměrnému rozvoji obce do krajiny). Nové rozvojové plochy pro bydlení (při respektování předchozích požadavků) navrhnout do území zajišťujícího pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou:*

vydané ZÚR SK umísťují na západním okraji správního území Všetaty veřejně prospěšnou stavbu D 157 přeložky silnice II/331 v úseku Chrást – Tišice, kterou návrh ÚP Všetaty v souladu s legislativou přejímá jako veřejně prospěšnou stavbu WD 01. Stavba přeložky je částečně v územním střetu s regionálním biokoridorem RBK 32. Tento střet je řešitelný na úrovni ÚPD kraje, návrh zastavitelných ploch obce neovlivní.

- *Pro optimální rozvoj obce je důležité zajištění nezbytné technické infrastruktury – prioritně odkanalizování a dostatek kvalitní pitné vody:*

Odkanalizování všech navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby je důsledně řešeno připojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu s koncovou biomechanickou ČOV. Podmínky likvidace odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem v případě výstavby, rekonstrukcí, přestaveb a modernizací na stabilizovaných plochách jsou stanoveny ve specifických podmínkách využití těchto ploch. Koncepce zásobování vodou z veřejného vodovodu je popsána podrobně v kap. D. 2. 1. Výroku



- *V rozvoji ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) se zaměřit a vytvářet podmínky především pro zkvalitňování a rozvoj tercierního sektoru (služby pro obyvatele obce a okolí, služby ve vazbě na rekreační potenciál a cestovní ruch):*

Pro umístění služeb tercierního sektoru včetně služeb ve vazbě na rekreační potenciál a cestovní ruch jsou primárně určeny plochy SK a OV, OM městského jádra. Umístění jejich provozoven je podmíněně přípustné ve funkčních typech ploch BV, a SV při splnění specifických podmínek využití, definovaných pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

- *Rekreační význam území bude územním plánem stabilizován tak, aby byly jasně vymezeny plochy pobytové rekreace a dalších nepobytových forem, spolu se stanovením účinných plošných a prostorových regulativů. Územní plán bude formulovat základní podmínky pro další rozvoj individuální chatové zástavby ve stávajících rekreačních lokalitách a vyhodnotí možnosti jejich případné změny užívání (např. bydlení, hromadná rekreace):*

Návrh ÚP reflektuje charakter stávajících ploch rekreace obce návrhem funkčního typu ploch BV a smíšených ploch (SV). U každého z těchto funkčních typů ploch jsou stanoveny odlišné podmínky využití ploch, jejich prostorového uspořádání, případně specifické podmínky využití jednotlivých ploch. Jsou rovněž stanoveny podmínky novostaveb, rekonstrukcí, přestaveb a modernizací a změn užívání ve stabilizovaných plochách. Nové zastavitelné plochy pro chatovou zástavbu se nenavrhují, nepřípustné je dělení pozemků staveb pro rekreaci pro jejich další výstavbu.

- *Územní plán navrhne veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, dále plochy veřejně přístupné (např. pobytové louky, plochy pro rekreační sporty apod.). Návrh prověří potřebu vymezení plochy pro vytvoření nového náměstí:*

Návrh ÚP stabilizuje stávající veřejná prostranství (PV) včetně veřejné zeleně (ZV) a navrhuje nová v zastavitelných plochách a plochách přestavby pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch a pro zlepšení pěší průchodnosti území

- *Posoudí potřeby veřejné prostupnosti rekreačním územím a navrhne základní síť veřejně přístupných stezek a chodníků pro pěší a cyklisty:*

Katastr obce Všetaty je protkán dostatečnou sítí cest pro pěší, zajišťující veřejnou prostupnost územím. Širším územím rovněž prochází síť značených regionálních cyklotras 2. A 4. Třídy. Pro další zlepšení pěší prostupnosti území navrhuje ÚP veřejné prostranství mezi ulicemi Ohradní a Vrchlického jako veřejně prospěšné opatření (podrobněji viz kap. G. Výroku). Síť cest a návrh cyklostezky jsou zakresleny ve výkresu č. 3.

- *Nová zástavba bude respektovat trasy inženýrských sítí a jejich ochranných pásem, trasy dopravních staveb a jejich ochranných a hygienických pásem. Řešení zastavitelných ploch dále v regulativech zohlední území ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. Nová zástavba bude respektovat urbanistické, památkové a krajinářské hodnoty území:*

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby plně respektuje trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma, trasy dopravních staveb a jejich OP (viz výkres č. 3 a č. 5). V podmínkách prostorového uspořádání zastavitelných ploch sousedících s lesními plochami je obsažena



podmínka, že při umístění staveb bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa. Další podmínky prostorového uspořádání jsou formulovány tak, aby byly respektovány urbanistické, památkové a krajinářské hodnoty území.

K. 2. 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

- *Návrhem nového územního plánu bude prověřen charakter zástavby, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění:*

Charakter zástavby je zohledněn stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění prostřednictvím minimální výměry pozemku pro umístění RD, případně maximálního přípustného počtu RD ve vymezené ploše či stanovením koeficientu zeleně.

- *V podrobnosti územního plánu řešit prostupnost krajiny se zaměřením na možnost bezkolizního pohybu zejména pěších a cyklistů:*

Prostupnost krajiny – viz kap. E. 3. Výroku. Zlepšení podmínek bezkolizního pohybu pěších a cyklistů je řešeno především v nejméně frekventovaných úsecích vytvořením územních podmínek pro dopravní zklidnění ulic Kostelecká, Čečelická a Mělnická a návrhem propojovacího úseku cyklostezky.

- *Navrhnout obnovu a revitalizaci vodních toků a formulovat územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozní ochrany řešeného území:*

Územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozní ochrany jsou uvedeny v kap. J. 2. 4. Obcí Všetaty nebyly předány konkrétní požadavky na revitalizaci vodních toků. Návrh ÚP předpokládá revitalizaci břehů vodních ploch v západní části řešeného území.

- *Vymezit prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Všetaty v návaznosti na sousední obce. Doplnit územní systém ekologické stability o interakční prvky, údolní nivu, doprovodnou zeleň. Upřesnit vedení územního systému ekologické stability na všech úrovních:*

Územní systém ekologické stability regionálního i místního významu je v návrhu ÚP Všetaty jednoznačně vymezen plochou a navazuje na ÚSES ve správních územích sousedních obcí. Je doplněn o návrh interakčních prvků. Doprovodná zeleň je součástí vymezených ploch zeleně.

- *Při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických:*

Funkční členění ploch krajiny a dalších ploch nezastavěného území obce odpovídá vyhlášce č.



501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a metodice MINIS. U jednotlivých druhů ploch nezastavěného území obce jsou stanoveny podmínky využití ploch, tj. hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití a specifické podmínky využití. Obsahují mj. i podmínky pro ochranu přírodního a kulturního dědictví a ochranu civilizačních hodnot území.

- *V koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídel řešit přechodovou zónu sídlo – krajina. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Přechodová zóna se stane součástí celosídelního systému zeleně. V územním plánu navrhnout základní podmínky ochrany krajinného rázu.*

Přechodová zóna sídlo – krajina je řešena stanovením specifických podmínek využití ploch zeleně ZS a dále regulativem pro oplocení stavebních pozemků. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou dány podmínkami prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby a dále funkční regulací území obce.

K. 2. 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Všetaty prochází silnice II. třídy č. 244, dále silnice třetí třídy č. 24420, III/24413, III/24422 a III/2421. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací:

- *V návrhu územního plánu zpřesnit územní rezervu pro navrhovanou přeložku silnice II/331 vymezenou v ZÚR Středočeského kraje (trasa je vedena západně od zastavěné části obce).*
- *Prověřit možnosti rozšíření stávajících komunikací.*
- *Upřesnit koncepci dopravy v rozvojových lokalitách. Stanovit podmínky navrhování komunikací (požadavky na uspořádání, parametry). Prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní, zejména silniční síť a navrhnout případná potřebná opatření. Dopravní obsluha rozvojových lokalit bude řešena v rámci k.ú. Všetaty. Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu. Místní komunikace budou navrhovány jako průjezdné, s ohledem na dobrou prostupnost územím, zamezit vzniku slepých komunikací.*
- *Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.*
- *Pro nové důležité dopravní stavby bude uvedena kromě funkční třídy i kategorie dle ČSN 736110.*
- *Prověřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh zohlední aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008.*
- *Územní plán prověří současnou i historickou cestní síť pro účelovou dopravu a pro cyklistickou a pěší dopravu. Důsledně bude řešena pěší doprava. Prověřena bude možnost pěšího propojení do sousedních obcí, zejména do Čechelic a Tišic.*
- *Mimo zastavitelné území nebudou navrhována podélná uložení vedení technické infrastruktury v tělesech silnic.*

V grafické části odůvodnění budou uvedena čísla pozemních komunikací a budou zakreslena jejich ochranná pásma:

Územní plán respektuje koridor D 157 přeložky silnice II/331 podle ZÚR Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1. S výjimkou průjezdního úseku silnice II/244 není zatím nutné



navrhovat směrové a šířkové úpravy na stávajících komunikacích. Pro napojení rozvojových lokalit jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro vedení účelových komunikací ve formě obytných ulic třídy D. Úseky těchto komunikací na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví obce, jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami.

Územní plán navrhuje pěší a cyklistické spojení do Čečelic a Tišic. Hlavní pěší trasy v intravilánu obce spojují zařízení občanské vybavenosti s rezidenční zástavbou. Na nich se lokálně vyskytují úseky s obtížnou prostupností pro pěší, např. v ulicích Kostelecká, Čečelická a Mělnická. Pro zlepšení prostupnosti území je navrženo veřejně prospěšné opatření PP01, propojující ulici Ohrada a Vrchlického. Odstranění lokálních závad na místních komunikacích bude součástí zadání územních studií ÚS 1 a ÚS 2. Hlavní pěší a cyklistické trasy směřují z centra obce radiálně do všech směrů. Jsou stabilizované a návrhem ÚP se nemění. V souladu s Generelem cyklistické dopravy je doplněn nový úsek cyklotrasy.

Technická infrastruktura

V obci je vybudována veřejná vodovodní síť, zásobení pitnou vodou je zajištěno přivaděčem z vodojemu Cecemín na území obce. Plynofikace je provedena v celé obci. Čistírna odpadních vod v obci byla realizována v místní části Přívory:

V územním plánu bude navržena celková koncepce technického vybavení. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí, tj. vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.) a jejich trasy budou vyznačeny ve výkresové části. Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí musí být respektována a chráněna. Stávající inženýrské sítě mohou být v nezbytných případech navrženy k přeložení. Při stanovení celkové koncepce technické infrastruktury zaměřit řešení ÚP zejména na:

- *respektování nadřazené stávající funkční struktury technické vybavenosti, včetně ochranných pásem;*
- *návrh napojení rozvojových lokalit na síť technické infrastruktury, prověření kapacity stávající vodovodní sítě a to i s ohledem na nově navrhované záměry; v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody*
- *prověření optimalizace koridorů technické infrastruktury tak, aby jejich trasování umožňovalo optimální rozvoj obce a obnovu krajiny ve správním území obce*
- *vytvoření pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby*
- *prověření zásobení zastavěného území technickou infrastrukturou s cílem zlepšit vybavení zastavěného území a zajištění dostatečného vybavení zastavitelného území – rozvojových lokalit*
- *prověření koncepce likvidace srážkových vod. Srážkové vody je nutno v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, vsak).*
- *výstavba kanalizace a vodovodu bude upřednostněna před výstavbou obytné zástavby, objektů výroby, skladování a občanského vybavení*
- *pro rozvojové lokality bude specifikován způsob zásobení pitnou vodou, likvidace splaškových odpadních vod a srážkových vod:*

Kapacitní možnosti stávajících sítí včetně navrženého řešení vycházejí z kapacitních požadavků, vyplývajících ze zastavitelných ploch dle ÚPSÚ.



Územní plán navrhuje dobudování splaškové kanalizace v rozvojových plochách, nespécifikuje však její technické provedení. Územní plán stabilizuje plochu TI čistírny odpadních vod tak, aby v budoucnu případně vyhověla požadavku intenzifikace Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány co nejblíže místa spadu v zasakovacích plochách, nebo svedeny do stávající dešťové kanalizace.

Občanské vybavení

Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport:

Územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy občanského vybavení .

K. 2. 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- *Do návrhu územního plánu promítnout požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím. V návrhu územního plánu bude respektována historická urbanistická struktura v obci, nemovité kulturní památky, významné stavby, architektonicky cenné stavby, území s archeologickými nálezy:*

Obecná ochrana přírody se v podmínkách využití jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem zajišťuje specifickými regulativy, upravujícími zejména režim likvidace odpadních vod, dodržení vzdálenosti staveb od lesa, režimu ploch v aktivní zóně záplavového území, podmínkách využití ploch lesních (NL), ploch významné souvislé zeleně ZP, ZS, ZO. Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je plně respektována historická urbanistická struktura, registrované nemovité kulturní památky, území archeologických nálezů dle Státního archeologického seznamu a architektonicky cenné stavby.

K ochraně přírodních hodnot území jsou zadáním stanoveny tyto požadavky:

- návrh a obnova cestní sítě tak, aby průchodnost území pro pěší, cyklisty a jízdu na koni byla zajištěna mimo silnice a v dostatečné hustotě
- návrh konkrétních ploch ke zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci)
- ochrana stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), návrh obnovy a zřízení liniové zeleně a remízků
k omezení případné vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP případně řešeno návrhem protierozního opatření

Návrh propojovacích úseků cyklostezky spolu s obnovou stávající sítě lesních a polních cest v souladu s projektem KPÚ zvýší možnosti jejich rekreačního využití, pěšího a cyklistického propojení řešeného území s nivou Labe a CHKO Kokořínsko. Konkrétní opatření pro zvýšení retence území jsou zdůvodněny v kap. J. 2. 3. Aj. 2. 4. Návrh a ochrana doprovodné zeleně a stávajících přírodních prvků je řešena v souladu s metodikou MINIS jako součást ploch zeleně a návrhem nových interakčních prvků a dále koeficientem zeleně u ploch VD, OV a OH. Plochy VL a VZ mají stanoven regulativ maximální výšky zástavby pro zabezpečení základních podmínek zachování krajinného rázu. Všechny prvky územního systému ekologické stability



regionálního významu a biocentra ÚSES místního významu jsou vymezeny na plochách nezastavěného území obce.

K. 2. 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh územního plánu prověří zejména tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření:

- *plochy pro rozšíření veřejné dopravní infrastruktury, koridory pro umístění VPS technické infrastruktury*

- *plochy veřejných prostranství*

- *stavby občanského vybavení:*

Územní plán vymezuje jako VPS WD 01 přeložku silnice II/331, uvedenou v ZÚR. Ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury, které nejsou umístěny ve veřejném prostoru, resp. na pozemcích ve vlastnictví obce, jsou rovněž vymezeny jako VPS.

Územní plán vymezuje jako VPO vytvoření pěšího propojení mezi ulicemi Ohradní a Vrchlického pro zlepšení prostupnosti zastavěného území obce.

Odůvodnění jednotlivých veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření:

Index	Stavba
WT 01	Rozšíření sítě kanalizace pro veřejnou potřebu
WT 02	Rozšíření vodovodní sítě
WT 03	Rozšíření plynovodní sítě
WT 04	Rozšíření elektrorozvodné sítě, provedení přeložek vzdušných vedení VN 22 kV a nových distribučních trafostanic



Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

Index	Stavba	Odůvodnění
WD 01	Koridor pro umístění stavby D 157 – koridor pro umístění přeložky silnice II/331, úsek Tišice – Chrást	Veřejně prospěšná stavba 104emístního významu
WD 02	Místní komunikace v ploše přestavby P5	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 03	Místní komunikace mezi plochami Z1a, Z1b a Z2a	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch
WD 04	Místní komunikace podél severní hranice plochy Z5	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 05	Místní komunikace mezi plochami přestavby P10a, a P10b	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch
WD 06	Místní komunikace mezi plochami Z8 a Z9a	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch
WD 07	Místní komunikace v ploše Z10a	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy
WD 08	Místní komunikace k ploše Z15	Místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové plochy

Index	Opatření
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň veřejná
WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň veřejná
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 07	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 08	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 09	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 10	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 11	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná
WR 12	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – nová vodní plocha
WU 01	Opatření k založení prvku LBK 086 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 02	Opatření k založení prvku LBC 140 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 03	Opatření k založení prvku LBC 333 územního systému ekologické stability



	s retenční a protierozní funkcí
WU 04	Opatření k založení prvku LBC 146 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 05	Opatření k založení nefunkčních částí a posílení prvku RBK 28 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 06	Opatření k založení prvku LBC 332 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 07	Opatření k založení prvku LBC 147 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 08	Opatření k založení prvku LBC 096 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 09	Opatření k založení prvku RBK 29 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 10	Opatření k založení prvku RBK 24 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí
WU 11	Opatření k založení prvku LBC 144 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí

Veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva

Index	Stavba	Odůvodnění.
PP 01	Veřejné prostranství – pěší propojení mezi ulicemi Ohrada a Vrchlického	Návrh veřejného prostranství pro zajištění průchodnosti území

K. 2. 9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy. Obytná zástavba a zástavba občanského vybavení musí být napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV. Řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Územní plán bude obsahovat, jak se uvedené řešení projev í v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví:

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou v návrhu ÚP uvedeny především regulativem v podmínkách využití jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití ve specifických případech ploch nalézajících se v blízkosti míst zdrojů hluku a emisí, tj. u ploch Z2a, Z2b, Z6, P6a, P6b, P6c a všech ploch BV a OM. Využití zastavitelných ploch obytných, smíšených a ploch občanské vybavenosti OV, OM a OS se podmiňuje připojením na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu. Vzhled m k plošně omezeným rozvojovým plochám pro bydlení se



jejich postupná zástavba projeví jen velmi mírným zvýšením dopravní zátěže, spojené se zvýšenou prašností, emisemi výfukových plynů a hluku ve stávající uliční síti obce. Naopak realizace vymezených veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury, především výstavba přeložky silnice II/331, včetně křižovatek se silnicemi III. třídy, přispěje ke zlepšení kvality životního prostředí v centru obce.

- Civilní ochrana:

Na základě stanoviska, které dotčený orgán uplatní k návrhu zadání územního plánu, budou v rozsahu tohoto stanoviska a předaných podkladů zapracovány do textové a grafické části územního plánu návrhy ploch pro požadované potřeby:

ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

zón havarijního plánování,

ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,

evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,

skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,

vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,

záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,

ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných h v území,

nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Způsob řešení požadavků na zajištění potřeb civilní ochrany ve struktuře, vyžadované vyhláškou č. 380/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů je obsažen v kap. D. 5. Objekty civilní ochrany jsou zakresleny ve výkresu č. 5.

- Požární ochrana:

Rozvojové plochy pro bydlení budou navrženy s ohledem na možnosti zajištění přístupu požární techniky tak, aby případný zásah byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

V podmínkách prostorového uspořádání obytných, smíšených ploch a ploch veřejné infrastruktury jsou obsaženy regulativy, stanovující parametry nových úseků obslužných komunikací tak, aby umožnily příjezd a otáčení vozidel požární ochrany. Koncepce rozvoje systému zásobování vodou uspokojí potřebu požární vody z veřejného vodovodu u v kombinaci s vodními plochami v západní a jižní části řešeného území. Objekty požární ochrany jsou zakresleny ve výkresu č. 5.

- Ochrana ložisek nerostných surovin:

Na území obce není evidováno žádné chráněné ložiskové území ani výhradní bilancované ložisko nerostů. Rovněž sesuvné území a území jiných geologických rizik není evidováno. Není vymezen žádný dobývací prostor. Přehled prognózních ložisek štěrkopísku a cihlářských surovin je uveden v kapitole E.



- Ochrana před povodněmi :

V návrhu ÚP bude navrženo opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi. Návrh ÚP bude obsahovat koncepční řešení retence dešťových vod v zastavěném i nezastavěném území . V případě potřeby budou vymezeny plochy specifické pro řešení retence . V návrhu ÚP bude navrženo koncepční řešení pro lokální povodně při přívalových deštích a budou pro ně vymezeny příslušné plochy. ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy v místech, kde by mohlo dojít k rozlivům vodních toků i mimo vyhlášená záplavová území.

Pro ochranu před nátokem dešťových vod z nezastavěného území je vybudován systém struh a úseků dešťové kanalizace, zaústěných do Tišického a Košáteckého potoka. Jejich koryta jsou dostatečně kapacitní a pojmu i větší přívalové povodně. Pro zpomalení odtoku dešťových vod slouží rybníček na západním okraji zastavěného území Přívor (p.p.č. 480/2). ÚP Všetaty rovněž navrhuje 5 konkrétních veřejně prospěšných opatření k posílení retenční schopnosti území obce a omezení eroze (viz kap. G výroku).

K. 2. 10. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

1. **Funkceschopnost prvků ÚSES** je zajištěna kontinuálními, nepřerušovanými pásy zeleně přírodní (ZP) a zeleně ochranné a izolační (ZO) v šířce odpovídající platné metodice navrhování ÚSES. ÚP Všetaty vymezuje další plochy biokoridorů regionálního i místního významu a biocenter místního významu jako celkem 9 veřejně prospěšných opatření (viz kap. G výroku)
2. **Podmíněnost dalšího rozvoje dobudováním veřejné infrastruktury:**
 - Podmínky využití zastavitelných ploch bydlení a občanské vybavenosti obsahují podmínku: „*Novostavby, stavby po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu.*“ Rozšíření vybraných úseků veřejné kanalizační, vodovodní, plynovodní a elektrorozvodné sítě k připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami (viz kap. G výroku). To se týká i veřejně prospěšných staveb WD 02 - WD 07 úseků nových obslužných komunikací, pro jejichž umístění jsou vymezena dostatečně dimenzovaná veřejná prostranství. V území obce jsou rovněž navrženy potřebné nové úseky vedení VN a nezbytné nové distribuční trafostanice.(viz koordinační výkres)
3. **Zajištění dostatečné kapacity mateřské školy a základní školy** je zabezpečeno v rámci stabilizovaných ploch obou těchto zařízení

Dále se návrh ÚP zabývá řešením následujících hlavních střetů zájmů a problémů v území:

- *navrhnout řešení hlukové zátěže a NOx ze silnice II/244*
- *řešit problémy rozvoje chatové zástavby bez infrastruktury*
- *špatný stav místních komunikací nespĺňujících šířkové parametry – stabilizovat obsluhovanou plochu, nové rozvojové plochy řešit s podmínkou nové obslužné komunikace*
- *nenavrhnout rozvoj bydlení bez návazné veřejné infrastruktury (především občanské vybavení ve veřejném zájmu)*



- *rozvoj ploch bydlení podmínit řešením ploch pro občanské vybavení*
- *bude upřesněna trasa přeložky silnice II/331 mimo zastavěné území*
- *zlepšení spádu za základní občanskou vybaveností ve veřejném zájmu:*

Problém hlukové zátěže a zátěže emisemi Nox ploch v blízkosti silnice II/244 není zatím nezbytné řešit aktivními opatřeními, tj. vymezením pásů izolační zeleně pro umístění dalších protihlukových stěn. Jako pasívní opatření je stanoven regulativ podmíněného využití ploch, stanovujícím povinnost stavebníků v exponovaných plochách v územních řízeních prokázat před povolením umístění staveb soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákon, v platném znění.

Rozvoj chatové zástavby bez infrastruktury není navržen. Ve stabilizovaných smíšených plochách sloužících případně rekreaci je pro případy novostaveb, přestaveb, modernizací a rekonstrukcí stanovena podmínka ekologicky nezávadné likvidace odpadních vod. Další případná regulační opatření mimo kompetenci ÚP jsou věcí orgánů hygieny a obce. Využití vymezených zastavitelných ploch je podmíněn realizací výstavby dostatečně dimenzovaných nových úseků obslužných komunikací, které jsou stanoveny veřejně prospěšnými stavbami (viz kap. G a výkres č. 4). Proporcionální rozvoj občanské vybavenosti je z územně technického hlediska zajištěn vymezením nových ploch veřejných prostranství v zastavitelných plochách a plochách přestavby a stanovením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Návrh přeložky silnice II/331 a navazujících křižovatek se silnicemi III. třídy je v úseku Chrást - Tišice dle vydaných ZÚR SK a aktualizovaných ÚAP ORP Neratovice respektován. Omezení spádu za základní občanskou vybaveností ve veřejném zájmu mimo území obce je řešen dostatečnou druhovou škálou veřejné infrastruktury správního území Všetaty a vytvořením územních předpokladů pro její další rozvoj. Dále jsou stabilizovány plochy SK, SV, OM, OV a OS pro umístění malých a středních komerčních zařízení, občanské vybavenosti a pro umístění zařízení pro sport a tělovýchovu.

K. 2. 11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestav y s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose

Území obce Všetaty se nachází podle Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která vstoupila v platnost 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 27, v OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha.

Území rozvojové oblasti OB1 je vymezeno pro území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Neratovic a Mělníka.

Na územní plán Všetaty se nevztahují žádné zvláštní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestav y s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy zejména pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení a veřejnou infrastrukturu. Řešení je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu a přírodních hodnot.



K. 2. 12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Návrhem ÚP Všetaty se vymezují plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území. Tyto plochy jsou vymezeny takto:

Tab. 13: vymezení územních studií

OZNAČENÍ STUDIE	OZNAČENÍ PLOCHY	ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ (viz Výkres základního členění území)	ORIENTAČNÍ VÝMĚRA [ha]
ÚS 1 Všetaty jihozápad „U nádraží“	Z1a,b, Z2a,b, Z3a,b, Z4, Z5	Zastavitelné plochy venkovského a smíšeného bydlení, zastavitelná plocha výroby a skladování v prostoru mezi okrajem současně zastavěného území a nádražím	12,14
ÚS 2 Všetaty- jih „Ohrada“	Z6, Z7, Z8, Z15, Z9a,b, Z11a,b	Zastavitelné plochy bydlení a výroby a skladování u jižního okraje zastavěného území sídla Všetaty	18,99

Územní rozsah plochy každé ÚS je vymezen ve výkresech č. 1: „Výkres základního členění území“ a č. 2: „Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“.

Územní studie podrobně stanoví:

- vymezení stavebních pozemků
- nezastavitelné části zastavitelných ploch
- koeficient zastavění pozemků nebo (a) koeficient zeleně
- výškovou hladinu, odstupy objektů
- návaznost na veřejná prostranství
- způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prostupnost území
- postup výstavby

Lhůta pro vložení dat o studii se stanovuje do 31. 12. 2025, nestanoví-li zadání územní studie jinak.

Územní studie bude projednána minimálně s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny, ochrany životního prostředí a územního plánování.

K. 2. 13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou regulačním plánem stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití nebyly uplatněny.

K. 2. 14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj je součástí zpracované SEA, části C – F (svazek 2).



K. 2. 15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Územní plán je dle schváleného zadání zpracován bez konceptu řešení a bez variant, nebyl uplatněn požadavek na zpracování konceptu.

K. 2. 16. Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán Všetaty bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění..... 1 : 5 000

Hlavní výkres..... 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací..... 1 : 5 000

dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu..... 1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Výkres širších vztahů.....1 : 25 000 – 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů:

Textová i grafická část návrhu i odůvodnění jsou členěny v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Koncepce dopravní a technické infrastruktury je z důvodu přehlednosti a čitelnosti hlavního výkresu vyčleněna v samostatném výkresu č. 3. S výjimkou výkresu širších vztahů v měřítku 1:50 000 jsou všechny ostatní výkresy zpracovány ve stanoveném měřítku 1:5 000. Podkladem výkresů grafické části je státní mapové dílo – katastrální mapa, ve stavu roku 2014. Geodetickým referenčním systémem je souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy obsahují pouze jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů. Vzhledem k rozlehlosti řešeného území je každý výkres, s výjimkou výkresu širších vztahů, členěn do mapových listů sever, střed a jih. Dokumentace ÚP je pořizovateli i objednateli předána v digitálním záznamu i příslušném počtu tiskových vydání.



L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Využití půdního fondu a vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je patrné z následujících přehledné tabulky a výkresu č. 7: „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ v měřítku 1:5000.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu a využití řešeného území ve smyslu § 3 Vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, udává následující tabulka:

Tab. 14: údaje o využití řešeného území k 31. 12. 2015

Kód		PU – MOSZV-01/4	
		Výměra [ha]	Zastoupení v [%]
Druh pozemku:	Celková výměra	1286,84	100
	Orná půda	1047,99	81
	Chmelnice	0	0
	Vinice	0	0
	Zahrady	31,79	2,5
	Ovocné sady	3,49	0,3
	Trvalé travní porosty	5,34	0,4
	Zemědělská půda celkem [1]	1087,91	84,5
	Lesní půda	15,89	1
	Vodní plochy	10,88	0,8
	Zastavěné plochy	42,57	3,3
	Ostatní plochy	129,59	10,4

Zdroj tabulky: ČSÚ

Poznámky k tabulce:

[1] Zemědělská půda představuje součet ploch orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Přehledné vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP Všetaty na ZPF a LPF uvádějí následující tabulky:

Tab. 15: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond



Katastrální území	Označení plochy záboru	Způsob využití plochy	Typ plochy	Zábor celkový (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
					orná půda	zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.	
Všetaty	01	plochy bydlení	BV	0,7787	0,7787		0,7787					
	03	plochy bydlení	BV	0,4276	0,4276		0,4276					
	04	plochy bydlení	BV	0,8531	0,8531		0,8531					
	08	plochy bydlení	BV	0,1700	0,1700		0,1700					
	09	plochy bydlení	BV	0,2466	0,2466		0,2466					
	20	plochy bydlení	BV	2,1646	2,1646		2,1646					1,9460
	23	plochy bydlení	BV	0,6628	0,6628		0,6628					0,5280
	24	plochy bydlení	BV	0,6860	0,6860		0,6860					0,6800
	25	plochy bydlení	BV	0,5643	0,5643		0,4459		0,1184			0,4740
	27	plochy bydlení	BV	0,6067	0,6067		0,4069		0,1998			0,5276
	33	plochy bydlení	BV	0,5774	0,5774		0,5774					
	34	plochy bydlení	BV	0,8019	0,8019				0,8019			
	Plochy bydlení celkem				8,5397							
	05	Plochy smíšené obytné	SV	0,7811	0,7811		0,7811					
	07	Plochy smíšené obytné	SV	0,8591	0,8591		0,8591					
	Plochy smíšené celkem				1,6402							
	11	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,1383	0,1383		0,1383					
	13	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,2921	0,2921		0,2921					
	17	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,0468	0,0468		0,0468					
	19	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,0445	0,0445		0,0445					
	21	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,2008	0,2008		0,2008					
	26	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,1543	0,1543		0,1118		0,0425			0,1598
	Plochy dopravní infrastruktury celkem				0,8768							
	12	plochy výroby a skladování	VD	5,8691	5,8691		5,8691					
	15	plochy výroby a skladování	VD	8,4221	8,4221		8,4221					
	28	plochy výroby a skladování	VL	2,1530	2,1530		1,7841		0,3689			1,998
	29	plochy výroby a skladování	VL	0,9798	0,9798				0,9798			0,6516



	31	plochy výroby a skladování	VD	0,4308	0,4308			0,4308				
	32	plochy výroby a skladování	VD	0,5653	0,5653			0,5653				
	35	plochy výroby a skladování	VZ	1,0167	1,0167		1,0167					
	Plochy výroby a skladování celkem			19,4368								
	06	plochy zeleně	ZO	0,2049		0,2049	0,2049					
	16	plochy zeleně	ZO	0,4064	0,4064		0,4064					
	18	plochy zeleně	ZO	0,0039	0,0039		0,0039					0,0020
	22	plochy zeleně	ZO	0,0328	0,0328		0,0328					0,0180
	37	plochy zeleně	ZO	0,0691	0,0691		0,0691					
	39	plochy zeleně	ZO	0,2506	0,2506		0,1626		0,0880			0,1706
	40	plochy zeleně	ZO	0,1064	0,1064				0,1064			
	41	plochy zeleně	ZO	0,5221	0,5221		0,4721		0,0500			
	Plochy zeleně celkem			1,5962								
	30	plochy lesní	NL	4,2434	4,2434				4,2434			
	Plochy lesní celkem			4,2434								
	ZÁBOR ZPF V K.Ú. CELKEM			36,3331	36,1282	0,2049	28,3379	0,9961	6,9991			7,1556
Přívory	03	plochy bydlení	BV	0,1640	0,1640					0,1640		
	42	plochy bydlení	BV	0,1675	0,1675		0,1675					
	Plochy bydlení celkem			0,1640								
	10	Plochy smíšené obytné	SV	0,7142	0,7142		0,7142					
	14	Plochy smíšené obytné	SV	1,9115	1,9115		1,9115					
	Plochy smíšené celkem			2,6257								
	36	plochy dopravní infrastruktury	DS	0,5415	0,5415					0,5415		
	02	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,0487	0,0487		0,0487					
	11	plochy dopravní infrastruktury	PV	0,1379	0,1379		0,1379					
	Plochy dopravní infrastruktury celkem			0,7281								
	12	plochy výroby a skladování	VD	0,8398	0,8398		0,8398					0,7875
	Plochy výroby a skladování celkem			0,8398								
	43,0000	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,8718				0,8718				



Plochy vodní a vodohospodářské celkem	0,8718							
ZÁBOR ZPF V K.Ú. CELKEM	5,2294	4,5251		4,6914			0,7055	0,7875

Celkový zábor ZPF návrhem ÚP Všetaty

Zábor celkový (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
	orná půda	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.	
41,5625	40,6533	0,2049	33,0293	0,9961	6,9991	0,7055	0,0000	7,9431

Poznámka: Případné plošné odchylky jsou způsobeny zaokrouhlováním.



Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záborům pozemků, určených k plnění lesa nedochází. V k.ú. Všetaty je navrženo zalesnění o výměře cca 16 ha v jihovýchodní části řešeného území.

L. 2. Vyhodnocení záborů ZPF dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí

2.1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch jsou patrné z výkresu číslo 7.: „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“. S výjimkou záborů č. 34, 35, 36, 42 a 43 byly všechny zábory převzaty z vydaného ÚPSÚ Všetaty, kde byly vyhodnoceny, projednány a schváleny.

Celková plocha navržených záborů ZPF je 41,56 ha. Celkové bilance dle druhů ploch s rozdílným využitím jsou patrné z výše uvedených tabulek. Značení jednotlivých změn odpovídá jejich značení na výkresu č. 7. Z tabulky je též patrné zařazení zemědělské půdy do jednotlivých kultur a do tříd ochrany.

2.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V řešeném území byly zjištěny provedené investice do půdy. Jedná se o meliorační a závlahová zařízení liniová a plošná.

Ke kolizi navrhovaných změn vyžadujících zábory půdního fondu a uskutečněných investic do půdy dochází pouze v záborových plochách 18, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28 a 29.

2.3 Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech

V řešeném území se nachází jediný areál zemědělské živočišné výroby severně od hranice současně zastavěného území Přívor. Pro rozvoj zemědělské výroby a služeb je navržena zastavitelná plocha Z 14 na západním okraji zástavby Přívor.

2.4 Údaje o uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a jejich předpokládaném porušení:

Údaje o uspořádání ZPF obsahuje tabulka v úvodu kapitoly (TAB. 14).

V řešeném území jsou navržena opatření k zajištění ekologické stability a zvýšení retenčních schopností krajiny. Podrobně specifikována jsou v kapitole G a v dále uvedené tabulce (TAB. 16). Tato opatření jsou zakreslena ve výkrese č. 2, č. 4 a dalších výkresech.

Tab. 16: opatření k posílení ekologické stability a zvýšení retenční schopnosti krajiny a regulaci vodního režimu

Veřejně prospěšná opatření k posílení funkceschopnosti ÚSES v řešeném území:

WU 01	Opatření k založení prvku LBK 086 územního systému ekologické stability s retenční	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti
-------	--	--

	a protierozní funkcí	území, prevence eroze území
WU 02	Opatření k založení prvku LBC 140 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 03	Opatření k založení prvku LBC 333 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 04	Opatření k založení prvku LBC 146 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 05	Opatření k založení nefunkčních částí a posílení prvku RBK 28 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 06	Opatření k založení prvku LBC 332 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 07	Opatření k založení prvku LBC 147 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 08	Opatření k založení prvku LBC 096 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 09	Opatření k založení prvku RBK 29 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 10	Opatření k založení prvku RBK 24 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území
WU 11	Opatření k založení prvku LBC 144 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Obnova či návrh polyfunkčního veřejně prospěšného opatření pro posílení ekologické stability a retenční schopnosti území, prevence eroze území

Veřejně prospěšná opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny:

Index	Opatření	Odůvodnění
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Ekologické řešení odvodnění veřejných komunikací, prevence vodní eroze území
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na východním okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Ekologické řešení odvodnění veřejných komunikací, prevence vodní eroze území
WR 04	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň veřejná	Ekologické řešení odvodnění veřejných komunikací, prevence vodní eroze území
WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň veřejná	Plocha pro zalesnění – zeleň s retenční a ekologicky stabilizační funkcí
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 07	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 08	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 09	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 10	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 11	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – zeleň ochranná	Souvislý pás ochranné zeleně na okraji zastavitelné plochy výroby – ekologické řešení odvodnění

		zpevněných ploch,, prevence vodní eroze území
WR 12	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – akumulační vodní nádrž přírodního charakteru	Polyfunkční nová vodní plocha

Mimo zastavitelné území obce lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území bez nutnosti změny územního plánu, a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalé travní porosty; na těchto pozemcích se zároveň umožňuje vybudování účelových komunikací zajišťujících jejich přístupy.

2.5 Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Veškeré hranice jsou zobrazeny ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ grafické části dokumentace v měřítku 1:5000.

2.6 Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější

Všechny předpokládané zábory ZPF, pokud nejsou uvnitř současně zastavěného území, tak na ně navazují, anebo leží u veřejných prostranství cestní a silniční sítě. Navazují na již vybudovanou technickou infrastrukturu území a jsou předpokladem k optimalizaci urbanistické koncepce rozvoje obce. K záborům PUPFL nejsou navrženy žádné plochy, naopak je navrženo zalesnění o výměře cca 16 ha k posílení velmi nízké lesnatosti území obce.

2.7 U sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce, hranic pozemkové držby, tras základních účelových zemědělských komunikací, atd...

Hranice současně zastavěného území obce a další hranice jsou zobrazeny ve výkresové dokumentaci, ve výkresech č. 1 „Výkres základního členění území“, výkrese č. 2 „Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny“ a dalších.

N. OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI.

TAB. 17: obsah grafické části odůvodnění

Výkres č.	Obsah	Měřítko	Poznámka
5.	Koordinační výkres	1:5000	3 listy A1
6.	Výkres širších vztahů	1:50000	1 list A2
7.	Výkres předpokládaných záborů PF	1:5000	3 listy A1

O. PŘÍLOHY:

O. 1. Použité podklady.

Při vypracování návrhu ÚP Všetaty byly použity následující podklady:

- a) Zdrojová data digitální katastrální mapy správního území Všetaty, úřad městyse Všetaty, 2018
- b) Rastrové a vektorové soubory základních map 1:10000, 1:25000, 1:50000, úřad městyse Všetaty, 2015
- c) Schválené výsledné zadání územního plánu Všetaty, Obec Všetaty, 2017
- d) Územní plán sídelního útvaru Všetaty, 1996, ing. arch. Vlasta Poláčková, a jeho vydané změny č. 1 - 5
- e) Doplnující průzkumy a rozборы správního území Všetaty, ARCHIS, 2014 – 2016
- f) Územně analytické podklady ORP Neratovice, Městský úřad v Neratovicích, stavební odbor
- g) Strategie rozvoje Středočeského kraje, www.kr-stredocesky.cz
- h) Program rozvoje Středočeského kraje, www.kr-stredocesky.cz
- i) Územně analytické podklady Středočeského kraje, www.kr-stredocesky.cz
- j) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 2016, www.kr-stredocesky.cz
- k) Vyhodnocení vlivů ÚP Všetaty na životní prostředí (část A), březen 2018, Ing. Pavla Žídková
- l) Vyhodnocení vlivů ÚP Všetaty na udržitelný rozvoj (část C – F), březen 2018, Ing. Pavla Žídková

Praha, 26. 2. 2019

SEZNAM ZKRATEK

zkratka	význam
AČR	Armáda České republiky
AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BC, BK	biocentrum, biokoridor = skladebné části územního systému ekologické stability
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
BSK ₅	biochemická spotřeba kyslíku v mg mikroorganismy při rozkladu znečištění (odpadních vod) za 5 dní – norma=54mg/1l/1 člověk/den
CO	civilní ochrana
CR	cestovní ruch
CZT	centrální zásobování teplem
ČEPS	Česká energetická přenosová soustava
ČEZ	České energetické závody
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
ČS PHM	čerpací stanice pohonných hmot
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a kartografický
EO	ekvivalentní obyvatel
EU	Evropská Unie
EVL	evropsky významná lokalita
HPJ	hlavní půdní jednotka
HZS	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	chráněné ložiskové území
IAD	individuální automobilová doprava
IZS	integrováný záchranný systém
k.ú.	katastrální území
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
KÚ	Katastrální úřad
KÚSK	Krajský úřad Středočeského kraje
LAPV	lokality akumulace povrchových vod
LČR, s.p.	Lesy České republiky, státní podnik
L ÚSES	lokální (místní) systém ekologické stability
SK	Středočeský kraj
LPF	lesní půdní fond
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka

MZe ČR	Ministerstvo zemědělství České republiky
MZCHÚ	maloplošná zvláště chráněná území
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NKP	nemovitá kulturní památka
NUTS	klasifikace EU územních statistických jednotek: 1 – republika, 2 – regiony, 3 – kraje, 4 – okresy, 5 - obce
NZP	nezemědělská půda
OA	osobní automobil
OIR	objekty individuální rekreace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OZKO	oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší
PF ČR	Pozemkový fond České republiky
PÚ	Pozemkový úřad
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
PÚR ČR	politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1
RC, RK	biocentrum, biokoridor regionálního významu
RR	radioreléová trasa
RS	regulační stanice
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SCZT	systemy centrálního zásobování teplem
SEA	hodnocení vlivů koncepcí na životní prostředí (Strategic Environmental Assessment)
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
STL	středotlaký plynovod
SV	skupinový vodovod
TR	transformovna
TTP	trvalé travní porosty
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚPO	územní plán obce
ÚSES (R, NR)	územní systém ekologické stability – regionální, nadregionální
ÚSOP	ústřední seznam ochrany přírody
UTO	uzlový telefonní obvod
ÚTP	územně technické podklady
ÚV	úpravna vody
VD	vodní dílo
VKP	významný krajinný prvek

VŠ	vysoká škola
VTL	vysokotlaký plynovod
VVN	velmi vysoké napětí
VZCHÚ	velkoplošné zvláště chráněné území
ZCHÚ	zvláště chráněné území ve smyslu zákona č.114/1992 Sb.
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje