

ÚZEMNÍ PLÁN

V Š E S T A R Y

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Všešary
Číslo usnesení	usnesení č. Z30/2022-26/1 ze dne 20.11.2025
Datum nabytí účinnosti územního plánu	9.12.2025
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městský úřad v Říčanech
Otisk úředního razítka	

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

LISTOPAD 2025

OBEC VŠESTARY

usnesení č.: Z30/2022-26/1

Ve Všeštarech dne: 20.11.2025

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O ÚZEMNÍM PLÁNU VŠESTARY

Zastupitelstvo obce Všešтары, v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, zejména pak s ustanovením § 323 odst. 9 stavebního zákona, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 20.11.2025 pod usnesením č. Z30/2022-26/1

vydává formou opatření obecné povahy Územní plán Všešтары,

který obsahuje textovou, grafickou část a jejich odůvodnění.



Mgr. Jaromír Jech
starosta obce



Ing. arch. Miroslav Hofman
místostarosta obce

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173, odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Účinnost:

Opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení této veřejné vyhlášky.

Seznam dokumentů, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

- Výroková část ÚP Všešтары – textová a grafická část
- Odůvodnění ÚP Všešтары - textová a grafická část, včetně samostatné přílohy (Rozhodnutí o námitkách s jejich odůvodněním a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Všešтары)

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Koncepce uspořádání krajiny: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura Ing. Jan Císař

Vyhodnocení ZPF / PUPFL: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

A	Vymezení zastavěného území	6
B	Základní koncepce rozvoje území obce <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	6
C	Urbanistická koncepce <i>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	6
D	Koncepce veřejné infrastruktury <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</i>	9
E	Koncepce uspořádání krajiny <i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</i>	14
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	19
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb <i>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit</i>	30
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství <i>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	30
I	Stanovení kompenzačních opatření <i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</i>	31
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv <i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</i>	31
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	31
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	31
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu <i>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</i>	32
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	32
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb <i>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</i>	32
P	Údaje o územním plánu <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	33

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

A	Postup pořízení územního plánu	34
B	Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	36
C	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	39
D	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	39
E	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	40
F	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	41
G	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	41
H	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	41
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	42
J	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	61
K	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	61
L	Vyhodnocení splnění požadavků zadání Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu	61
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	62
N	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	62
O	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	63
P	P.1 Přezkoumání Územního plánu Všešary dle § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatelem	71
	P.2 Výsledek přezkoumání Územního plánu Všešary dle § 53 odst. 4 stavebního zákona	73

GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

- 1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Samostatné přílohy:

Příloha č. 1: rozhodnutí o námitkách uplatněných během projednání k návrhu ÚP Všešary

Příloha č. 2: vyhodnocení připomínek uplatněných během projednání k návrhu ÚP Všešary

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Všestary – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31. 7. 2024).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Všestary, které tvoří katastrální území Všestary u Řičan.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území a z aktuálních potřeb obce.

Sídlo, resp. jeho jednotlivé části, se bude i nadále rozvíjet samostatně; směrem jižním dojde k potvrzení vazby zástavby obce na zástavbu ve správním území obce Stránčice. Nová zástavba bude pokračovat v logickém doplňování stávající zástavby sídla, výsledkem bude potvrzení poměrně kompaktního charakteru smíšené vesnické zástavby s převládajícím podílem bydlení v rodinných domech.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce územního plánu vychází z respektu ke stávajícímu charakteru území a z logického doplňování stávající zástavby novými rozvojovými lokalitami téměř výhradně pro bydlení (plochy smíšené obytné venkovské). Zastavěné území je územním plánem považováno za stabilizované.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby sídla bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu sídla v ní a stávající obraz sídla v krajině. Nově vymezené zastavitelné plochy / rozvojové lokality vycházejí z aktuálních potřeb obce a z rozvojového potenciálu celého správního území obce.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů, které dokončují již započaté rozvojové aktivity, případně vyplňují proluky ve vazbě na zastavěné území (lokality Z3-SV, Z4-SV, Z7-SV, Z12-SV, Z17-SV, Z18-SV, Z19-SV, Z21-SV, Z22-SV a Z26-SV). Dále územní plán vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů v přímé a logické návaznosti na zastavěné území, resp. zastavitelné plochy, vyplňující proluky ve vazbě zastavěné území (lokality Z5-SV, Z6-SV, Z8-SV, Z9-SV, Z10-SV, Z11-SV, Z20-SV, Z23-SV, Z24-SV a Z25-SV). Relativně rozlehlé zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů vymezuje územní plán v jižní části správního území obce (lokality Z16-SV a Z35-SV); vymezení těchto lokalit vychází jednak

z aktuálních rozvojových záměrů a jednak z potvrzení návaznosti struktury zastavěného území obce Všeštery a obce Stránčice.

Územní plán vymezuje několik zastavitelných ploch / rozvojových lokalit doplňujících stávající plochy občanského vybavení. V přímé vazbě na stávající hřbitov je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro jeho rozšíření (lokalita Z29-OH) a uprostřed stávající zástavby v jižní části správního území obce je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro vybudování malého sportovního areálu / dětského hřiště (lokalita Z28-OS).

Ve vazbě na hřbitov a cyklostezku vymezuje územní plán při západním okraji obce zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro vybudování parkoviště osobních automobilů (lokalita Z30-DS). Územní plán respektuje a zpracovává koridor pro umístění nové trasy silnice II/107 (v koordinaci s územními plány sousedních obcí: Stránčice a Tehova).

Územní plán předpokládá rekultivaci stávajícího lomu Všeštery a ostatních ploch, poznamenaných těžební činností. Území stávajícího lomu Všeštery bude po ukončení těžby rekultivováno v plochy přírodní (plochy změn v krajině / lokality K1-NP, K2-NP a K3-NP) a územní plán dále předpokládá jeho částečné využití pro sport a rekreaci, včetně ubytování (lokality Z36-OS a Z37-OS).

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšování rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy.

V řešeném území - ve správním území obce Všeštery nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, na střechy objektů v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních (včetně střech objektů).

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter řešeného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, nebo stezky pro pěší; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z35-SV (ÚS1)
- Z20-SV (ÚS2)
- Z3-SV (ÚS3)
- Z4-SV (ÚS4)
- Z6-SV (ÚS5)
- Z16-SV (ÚS6)

Zpracování územní studie ÚS1 a územní studie ÚS6 je doporučeno koordinovat.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn.

Územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné:

lokality		poznámka
Z1 - SV		<i>neobsazeno</i>
Z2 - SV		<i>neobsazeno</i>
Z3 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z4 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z5 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z6 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z7 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z8 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z9 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z10 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z11 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z12 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z13 - SV		<i>neobsazeno</i>
Z14 - SV		<i>neobsazeno</i>
Z15 - SV		<i>neobsazeno</i>
Z16 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z17 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z18 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z19 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z20 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	ÚS2
Z21 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z22 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z23 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z24 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z25 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z26 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z27 - OV	<i>vypuštěna</i>	
Z28 - OS	plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport	
Z29 - OH	plochy občanského vybavení – občanské vybavení - hřbitovy	rozšíření hřbitova
Z30 - DS	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	parkoviště
Z31 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z32 - SV		<i>neobsazeno</i>
Z33 - HS	plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb	
Z34 - DS	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	
Z35 - SV	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	ÚS1
Z36 - OS	plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport	transformace
Z37 - OS	plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport	transformace

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

K1 - NP	plochy přírodní - přírodní	transformace / rekultivace lomu Všestary
K2 - NP	plochy přírodní – přírodní	transformace / rekultivace lomu Všestary
K3 - NP	plochy přírodní – přírodní	transformace / rekultivace lomu Všestary

Dopravní infrastruktura: Územní plán respektuje koridor v šířce 180 metrů pro záměr „D107 – Světice – přeložka silnice II/107“, stanovený v ZÚR Středočeského kraje. Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/1012, III/1013, III/1014 a III/1015 - a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované.

Technická infrastruktura: V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

SYSTEM SÍDELNÍ ZELEŇ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Zeleň v sídle - návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek a využívat výhradně původní přirozené druhy.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdných úseků silnic III. třídy – III/1012, III/1013, III/1014 a III/1015.

Územní plán respektuje koridor v šířce 180 metrů pro záměr „D107 – Světice – přeložka silnice II/107“ stanovený v ZÚR Středočeského kraje, který prochází západním segmentem správního území obce Všestary.

Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/1012, III/1013, III/1014 a III/1015 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. Na silnicích III. třídy je třeba v dlouhodobém horizontu počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S 7,5.

NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní skelet silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých

obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje plochy a zařízení železniční dopravy na trati č. 221 Praha - Benešov u Prahy a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované.

LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenost či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správného území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu - technická infrastruktura se zahrnutím oborů: vodní hospodářství, energetika a telekomunikace.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění budou v obci realizovány následující stavby:

a) nové investice rozvojové:

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. splašková kanalizace, vodovody a vedení pro zásobování elektrickou energií NN, VN podle zákresu v grafických přílohách a v navazujících územních studiích větších rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě:

Inženýrské sítě – úseky vedení, jako související nebo podmiňující investice pro zásobování rozvojových lokalit.

c) rekonstrukce:

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit a v síti místních komunikací, pokud je založena. Návrh zástavby včetně technické infrastruktury v rozvojových plochách Z35-SV a Z20-SV je podmíněn zpracováním územní studie. Vnitřní území lokalit Z6-SV, Z16-SV ve Všeštech a Z23-SV, Z24-SV v Menčicích bude předmětem řešení navazujících stupňů projektové dokumentace. Území s obytnou zástavbou a s objekty individuální rekreace je od okolních sídel odlehle, vybavené v současnosti pouze elektřinou. Zasiťování tohoto území je v horizontu návrhu územního plánu vzhledem ke vzdálenosti od zdrojů investičně nereálné. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí, převážně jde o nadzemní vedení VN 22 KV. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

NAVRHOVANÁ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004 se změnou v r. 2006. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající drobné vodní toky ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obce nijak dotčeny. V řešeném území je vyhlášeno záplavové území významného vodního toku Mnichovka na východním okraji řešeného území. Vyhlášku vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod čj. 003275/2012/KUSK/OŽP-Bab dne 19.3.2012. Navržené rozvojové plochy jsou umístěny mimo záplavové území Q100 i mimo jeho aktivní zónu. Návrh protipovodňových opatření územní plán převzal ze „Studie odtokových poměrů včetně návrhu možných protipovodňových opatření v povodí Sázavy“ (VRV + DHI 04/2018). Podél vodních toků nebude umístěna žádná nová zástavba do vzdálenosti min. 6 m.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD budou objekty napojeny na stávající nebo plánované rozvody v obci. Studny / hydrogeologické průzkumné vrty pro zásobování vodou budou povolovány pouze tam, kde není prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod – toto ustanovení se nevztahuje na studny / hydrogeologické průzkumné vrty určené pro zálivku sadů a zahrad a pro zásobování vodou chovu hospodářských zvířat.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny splaškovou kanalizací do nejbližších stok stávajícího splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV v sousedních Mnichovicích. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch platí, že do doby realizace připojení na splaškovou kanalizaci budou u nových objektů zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových, případně podzemních vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 401/2015 Sb., resp. nařízení vlády č. 57/2016 Sb., kterými se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, případně akumulační žumpy k vyvážení do ČOV. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání se splaškovými a dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektován vodní zákon č.254/2001 Sb., v platném znění a ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primerní sítě VN. Podle ÚAP je zobrazeno navržené nadzemní vedení VN 22 kV, směřující od Strančic k severu a dále na východ k Údolí Raků, v souběhu se stávajícím vedením a dále návrh vedení VN údolím Strančického potoka. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu opatřeny novými transformátory nebo rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť

NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. U případných nových TS bude zohledněn vliv hluku na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn je v řešeném území rozveden pouze ve Všestarech, s napojením od sousedních Mnichovic i Strančic. Sídlo Menčice zatím zásobováno plynem není. Plynofikace je navržena v lokalitách, které leží v blízkosti stávajících plynovodů STL. Do nových rozvojových ploch budou přivedeny nové plynovodní řady STL. Místem napojení těchto nových řadů budou stávající trasy plynovodů STL. S tím bude spojena nutnost posouzení kapacitních možností stávajících plynovodů, zejména jejich koncových větví. Okolní sídla řešeného území – Menčice, Údolí Raků - zásobována plynem i nadále nebudou. Vzhledem ke vzdálenosti od zdroje a ke skladbě případných odběratelů (převážně obyvatelstvo bez významného velkoodběru) by byla jejich plynofikace ekonomicky neefektivní. Návrh vytápění zde bude proto orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.). Individuální volba způsobu zásobování teplem platí i pro rozvojové lokality v plynofikovaných Všestarech.

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Případné požadavky na zajištění dalších připojení budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu (Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné a občanské vybavení – sport).

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované. Územní plán vymezuje lokalitu Z28-OS, určenou pro výstavbu nového sportovního areálu / dětského hřiště, a lokalitu Z29-OH, určenou pro rozšíření stávajícího hřbitova. Další případný rozvoj občanského vybavení je realizovatelný v rámci stávajících ploch občanského vybavení. V rámci transformace stávajícího areálu lomu Všestary se předpokládá jeho částečné využití pro sport a rekreaci, včetně ubytování (lokality Z36-OS a Z37-OS).

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

Součástí nových zastavitelných ploch / rozvojových lokalit budou i nová veřejná prostranství, která budou logicky navazovat na stávající veřejná prostranství.

Při obnově stávajících veřejných prostranství a při realizaci nových veřejných prostranství bude zvoleno takové řešení, které v maximální možné míře zadrží (dešťovou) vodu v území.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rozptýlená krajinná zeleň, lesní porosty, remízky a drobné vodní toky.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytvářejí nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

NP plochy přírodní – přírodní

U všech komunikací se předpokládá zachování doprovodné liniové zeleně.

Stávající vodní toky a vodní plochy jsou návrhem územního plánu plně respektovány; podél vodních toků bude respektováno pásmo v šíři 6 metrů pro zajištění jejich údržby.

KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje velmi podprůměrným zastoupením lesů (6,3 %) a krajinou intenzivně zemědělsky využívanou.

Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.

Veškerá stávající krajinná zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

V území se nacházejí plochy nelesní zeleně. Jedná se převážně o spontánně sukcesí vzniklé porosty dřevin, většinou na neobhospodařovaných plochách (mezích, skalních výchozech apod.). Jedná se o porosty s přírodě blízkým charakterem tvořící hodnotné biotopy. Z hlediska přírody a krajiny je žádoucí zachování těchto porostů a jejich cílovým stavem jsou přirozená společenstva.

Pro funkční využití ploch významné nelesní zeleně je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů;
- nepřipustné:
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
 - rušivé činnosti jako je umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.
- **Zeleň ve volné krajině - návrh opatření:**
 - Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
 - Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
 - Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinnotvorné působení; bránit degradaci.
 - Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
 - Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Prvky ÚSES jsou navrženy se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti a zároveň se snahou o propojení ÚSES na řešeném území s prvky ÚSES na územích sousedních obcí.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území, jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální hierarchie

V řešeném území nejsou vymezeny prvky ÚSES nadregionální ani regionální hierarchie.

Lokální hierarchie

LBC VS 01 mezofilní bučinné LBC nefunkční, převedení orné půdy na ostatní plochy – zeleň, či lesní plochy a založení lesního porostu, skupinová výsadba dřevin s přirozenou druhovou skladbou dle STG;

LBC VS 02 mezofilní bučinné LBC částečně funkční, v lesích upravit dřevinnou skladbu dle STG;

LBC VS 03 nivní LBC částečně funkční, podpora a založení porostů s původní přirozenou druhovou skladbou dle STG;

LBC VS 04 (KL02) vb řešeném území nivní LBC částečně funkční, podpora porostů s původní přirozenou druhovou skladbou dle STG;

LBK VS01-SC06 mezofilní bučinný LBK nefunkční, ornou půdu převést na ostatní plochy – zeleň, či lesní plochy, založení lokálního biokoridoru, skupinová výsadba dřevin s přirozenou druhovou skladbou dle STG

LBK VS01-VS02 mezofilní bučinný LBK část nefunkční, část funkční, ornou půdu převést na ostatní plochy – zeleň, či lesní plochy, založení lokálního biokoridoru, skupinová výsadba dřevin s přirozenou druhovou skladbou dle STG, v lesích podpora přirozené druhové skladby dle SLT;

LBK VS02-VS03 mezofilní bučinný LBK část nefunkční, část funkční, ornou půdu převést na ostatní plochy – zeleň, či lesní plochy, založení lokálního biokoridoru, skupinová výsadba dřevin s přirozenou druhovou skladbou dle STG, v lesích podpora přirozené druhové skladby dle SLT;

LBK VS03-VS04(KL02) kontrastní LBK část nefunkční, část funkční, na plochách postižených těžební činností založení biokoridoru s lesními a lučními porosty, na plochách lesů a TTP zachování současného stavu, podpora porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG a SLT;

LBK VS03-MN03 zachování současného stavu, podpora porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG;

LBK VS03-SC03 mezofilní bučinný LBK nefunkční, Extenzivní obhospodařování lučních porostů, zachování existující dřevinné vegetace, podpora původních druhů, ornou půdu převést na ostatní plochy – zeleň, či lesní plochy, založení lokálního biokoridoru, skupinová výsadba dřevin s přirozenou druhovou skladbou dle STG;

Součástí ÚSES jsou v území obce Všešary vymezeny též interakční prvky.
Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
 - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení, jež mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;

- rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

Pro funkční využití ploch interakčních prvků je:

- přípustné:

- současné využití;
- realizace opatření zvyšujících funkčnost interakčního prvku (výsadby autochtonních druhů, zatravnění, sukcese);

- podmíněně:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek pokud možno kolmo, veřejná, ochranná či izolační zeleň;
- opatření k hospodaření na daných plochách - zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce interakčního prvku;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability dané plochy interakčního prvku (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty, v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost; případně budou doplněna aktuální propojení stávajících cest.

Prostupnost krajiny pro migrující živočichy podporuje navržený Územní systém ekologické stability.

Pro prostupnost krajiny je:

- přípustné:

- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

- podmíněně:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;

- nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území.

Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;
- budování protierozních opatření.

- nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zornování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES. Návrh protipovodňových opatření územní plán převzal ze „Studie odtokových poměrů včetně návrhu možných protipovodňových opatření v povodí Sázavy“ (VRV + DHI 04/2018).

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)

Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) – významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

V území se nenacházejí registrované VKP.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Zdejší krajina, ač intenzivně zemědělsky obhospodařovaná má určité předpoklady pro krátkodobé rekreační a turistické využití území.

DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území obce Všestary okrajově zasahovalo ložisko nevyhražených nerostů: 3084700 Všestary-Menčice, stavební kámen – toto ložisko je již aktuálně vytěženo.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Všeštery je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn (plochy zastavitelné). Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

Celé řešené území (správní území obce Všeštery) je územím s prvky regulačního plánu.

Studny / hydrogeologické průzkumné vrty pro zásobování vodou (rodinných domů / rekreačních objektů) budou povolovány pouze tam, kde nebude prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod.

V řešeném území - ve správním území obce Všeštery nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněně:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení, jež mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES ((změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístění staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;

- Revitalizace vodních toků je žádoucí.
- podmíněně:
 - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nepřipustné:
 - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
 - rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

Pro funkční využití ploch interakčních prvků je:

- přípustné:
 - současné využití;
 - realizace opatření zvyšujících funkčnost interakčního prvku (výsadby autochtonních druhů, zatravnění, sukcese);
- podmíněně:
 - nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek pokud možno kolmo, veřejná, ochranná či izolační zeleň;
 - opatření k hospodaření na daných plochách - zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce interakčního prvku;
- nepřipustné:
 - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability dané plochy interakčního prvku (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
 - rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

VÝZNAMNÁ NELESNÍ ZELEŇ

Pro funkční využití ploch významné nelesní zeleně je:

- přípustné:
 - současné využití;
 - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- podmíněně:
 - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů;
- nepřipustné:
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování

pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

- rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb, uvedených v podmíněně přípustném využití.

V řešeném území - ve správním území obce Všestary nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, na střechy objektů v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních (včetně střech objektů).

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter řešeného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, nebo stezky pro pěší; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.

V nezastavěném území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

V nezastavěném území lze připustit pouze mobiliář pro cyklo a pěší turistiku (prvky k sezení, odpadkové koše, informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky, otevřené altány bez napojení na inženýrské sítě a drobnou krajinnou architekturu (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny, pokud jejich velikost nepřesáhne 25m² a 3m výšky nad niveletou přilehlého terénu.

V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo oplocenek na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří a dočasného oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků a dřevěných bradel, max. výška oplocení 1,2 metru, zřízených za účelem pastvy zvířat po dobu jejího trvání.

V nezastavěném území není možno umísťovat stany, teepee, přívěsy, mobilheimy, kontejnery.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované; max. 1 bytová jednotka v rodinném domě).

Přípustné funkční využití: rodinná rekreace, stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení; kulturní zařízení; sportovní zařízení; zdravotnická a sociální zařízení; církevní zařízení; ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (do kapacity 20 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb; zařízení zemědělského hospodaření (zemědělské usedlosti). *Podmínkou je, že nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov.

Prostorové uspořádání:

- plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 40% z celkové rozlohy stavebního pozemku; dešťové vody budou vsakovány na vlastním stavebním pozemku;
- max. zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem: 300 m²,
- max. celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty: 200 m²;
- max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví);
- max. výška nadzemních objektů: 8 m (v případě sedlové, valbové, nebo polovalbové střechy), resp. 7 m (v případě pultové, nebo rovné střechy) od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.) – v případě rekonstrukce stávajícího objektu, který již nesplňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připuštěno navýšení výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- min. velikost stavebního pozemku: 800 m², přičemž je přípustné respektovat stávající parcelaci (ke dni vydání územního plánu) – to znamená, že tato podmínka platí jen při novém dělení stavebních pozemků – v tomto případě tato podmínka platí pro oddělovaný stavební pozemek i pro původní stavební pozemek);

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním stavebním pozemku (minimálně dvě odstavná stání pro jednu bytovou jednotku).

- střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, valbové, polovalbové, pultové, nebo rovné, v případě střech sedlových, valbových, nebo polovalbových bude jejich sklon 35 až 45°. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřipustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřipustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.

- minimální šířka veřejného prostranství (měřeno od plotu k plotu) je stanovena 8 metrů (tato podmínka platí pouze pro zastavitelné plochy; v zastavěném území bude podmínka uplatněna tehdy, pokud to místní podmínky umožňují; podmínky neplatí pro výhradně pěší propojovací komunikace).

Lokalita Z4-SV - doplňující podmínky:

Min. velikost stavebního pozemku: 1.200 m².

Lokalita Z5-SV - doplňující podmínky:

Při realizaci je nutno dodržet hygienické limity hluku v případě obytné zástavby při komunikaci III. Třídy.

Lokalita Z7-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

Lokalita Z10-SV - doplňující podmínky:

V lokalitě musí být respektován manipulační pruh 6 metrů od vodoteče.

Lokalita Z11-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

V lokalitě musí být respektován manipulační pruh 6 metrů od vodoteče.

Lokalita Z20-SV - doplňující podmínky:

Min. velikost stavebního pozemku: 1.000 m².

Rozhodování o změnách v území je v této lokalitě podmíněno zpracováním územní studie (ÚS2).

Podmínkou rozvoje této lokality je současná realizace ovocného sadu podél východní hranice lokality o minimální šíři 20 metrů, z důvodu zapojení lokality do krajinného kontextu / zabránění negativního vlivu lokality na krajinný ráz.

Lokalita Z22-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

Lokalita Z23-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

Lokalita Z25-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

V lokalitě musí být respektován manipulační pruh 6 metrů od vodoteče.

Lokalita Z26-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

V lokalitě musí být respektován manipulační pruh 6 metrů od vodoteče.

Lokalita Z35-SV - doplňující podmínky:

Minimální rozloha veřejných prostranství bude 10% z plochy lokality; součástí veřejných prostranství bude kvalitní veřejná zeleň, která zajistí prostupnost územím především ve východozápadním směru.

Rozhodování o změnách v území je v této lokalitě podmíněno zpracováním územní studie (ÚS1).

Lokalita Z28-SV - doplňující podmínky:

V lokalitě musí být respektován manipulační pruh 6 metrů od vodoteče.

PLOCHY REKREACE

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRÁDKOVÉ A CHATOVÉ OSADY (RI)

Hlavní a přípustné funkční využití: zahrádkářské chaty, rekreační chaty – pro individuální, rodinnou rekreaci; pěšební plochy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury; stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení služeb. *Podmínkou je, že nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 40% z celkové rozlohy pozemku; dešťové vody budou vsakovány na vlastním stavebním pozemku;

- max. zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem: 75 m²,

- max. celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty: 25 m²;

- max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví);

- max. výška nadzemních objektů: 7 m (v případě sedlové, valbové, nebo polovalbové střechy), resp. 6 m (v případě pultové, nebo rovné střechy) od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.) – v případě rekonstrukce stávajícího objektu, který již nesplňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připuštěno navýšení výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- min. velikost stavebního pozemku: 700 m², přičemž je přípustné respektovat stávající parcelaci – to znamená, že tato podmínka platí jen při novém dělení pozemků – v tomto případě platí tato podmínka pro oddělovaný stavební pozemek i pro původní stavební pozemek);

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

- střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, valbové, polovalbové, pultové, nebo rovné, v případě střech sedlových, valbových, nebo polovalbových bude jejich sklon 35 až 45°. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřipustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřipustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy; školská zařízení; zdravotnická zařízení; sociální zařízení; kulturní zařízení; církevní zařízení.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek); obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střeších budov.

Prostorové uspořádání:

- plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 20% z celkové rozlohy pozemku;

- minimální zastoupení zeleně na pozemku: 20%;

- max. podlažnost objektů: 3 nadzemní podlaží;

- max. výška nadzemních objektů: 12 m od nejnižšího bodu upraveného terénu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.) – v případě rekonstrukce stávajícího objektu, který již nespĺňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připušřeno navýšeni výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS)

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení a stavby; sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, zařízení obchodu a služeb, bydlení (pouze služební byt / byt správce), stavby doplňkové – vše vyjmenované pouze související s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek – pouze související s hlavním funkčním využitím); obchodní zařízení a zařízení služeb – pouze související s hlavním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střeších budov.

Prostorové uspořádání:

- max. výška nadzemních objektů: 10 m od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.) – v případě rekonstrukce stávajícího objektu, který již nespĺňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připušřeno navýšeni výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita Z36-OS - doplňující podmínky:

Lokalita je určena k rekultivaci po těžební činnosti. Lokalita stávajícího lomu Vřestary – zázemí těžební činnosti bude využito pro vybudování zařízení pro rekreaci (ubytování, sportovní a rekreační plochy) – podmínkou je, že pro toto využití budou přednostně využity ty plochy, které jsou aktuálně využívány pro

zařízení – zázemí těžební činnosti, bude respektována plocha navrženého lokálního biokoridoru, ani nebude jeho funkčnost tímto využitím narušena; pro nadzemní stavební objekty bude využito maximálně 25% plochy této lokality.

Lokalita Z37-OS - doplňující podmínky:

Lokalita je určena k rekultivaci po těžební činnosti. Lokalita stávajícího lomu Všestary – zázemí těžební činnosti bude využito pro vybudování zařízení pro rekreaci (ubytování, sportovní a rekreační plochy) – podmínkou je, že pro toto využití budou přednostně využity ty plochy, které jsou aktuálně využívány pro zařízení – zázemí těžební činnosti, bude respektována plocha navrženého lokálního biokoridoru, ani nebude jeho funkčnost tímto využitím narušena; pro nadzemní stavební objekty bude využito maximálně 25% plochy této lokality.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY (OH)

Hlavní funkční využití: záměrně založené plochy hřbitovů.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 10% (nevztahuje se na hroby a hrobky);
- max. výška nadzemních objektů: 6,0 m - od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBY A SLUŽEB (HS)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch a zařízení pro výrobu elektrické energie / fotovoltaických ploch a zařízení pro výrobu elektrické energie, stavby doplňkové, související s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, stavby a zařízení pro výrobu a skladování. *Podmínkou je, že nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%;
- plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 30% z celkové rozlohy pozemku;
- max. výška nadzemních objektů: 12 m - od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.) – v případě rekonstrukce stávajícího objektu, který již nespĺňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je přípustné navýšení výšky nadzemního objektu o max. 1 m.
- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita Z33-HS – doplňující podmínky:

Po obvodu lokality bude realizován 3 metry široký pás izolační zeleně, který odcloní lokalitu od okolní krajiny.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZAHRADNICTVÍ (HX)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro zahradnictví, plochy a zařízení pro pěstování a skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu.

Přípustné funkční využití:-

Podmíněně přípustné funkční využití: Bydlení (v rodinných domech, izolovaných). *Podmínkou je, že funkce bydlení bude souviset s hlavním funkčním využitím..*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- max. výška nadzemních objektů: 6 m - od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

- maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 20%.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní funkční využití: stavby, zařízení a plochy pro silniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy; stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- max. výška nadzemních objektů: 5 m - od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

Lokalita Z30-DS - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu parkoviště osobních automobilů.

Podmíněně přípustné funkční využití:); drobná obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 50 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.*

Při realizaci je nutno dodržet hygienické limity hluku u nejbližší stávající i plánované obytné zástavby, případně navrhnout vhodná protihluková opatření.

DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)

Hlavní funkční využití: stavby, zařízení a plochy pro drážní dopravu.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy; stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- max. výška nadzemních objektů: 5 m - od nejnižšího bodu upraveného terénu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury - zásobování vodou, odkanalizování a likvidace odpadních vod.

Přípustné funkční využití: dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP)

Hlavní funkční využití: plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- prvky zeleně (návesní travnaté plochy, parková zeleň) budou v maximální míře zachovány, zásahy do těchto prvků musí být příslušným způsobem nahrazeny, aby nedošlo ke snížení kvality zeleně;

- při obnově stávajících veřejných prostranství a při realizaci nových veřejných prostranství bude zvoleno takové řešení, které v maximální možné míře zadrží (dešťovou) vodu v území.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VODNÍ PLOCHY A VODNÍ TOKY (WT)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky a plochy pro vodohospodářské využití.

Přípustné funkční využití: doprovodná zeleň vodních ploch a toků, plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní (lávky, mosty, mola) a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy), revitalizace vodních ploch. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny;
- podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh od břehové čáry na obě strany – v tomto pruhu nebudou umístovány žádné nové stavby;

- není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků; není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území; v případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče;

- pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ZEMĚDĚLSKÉ (AZ)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF), plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny – ÚSES, interakční prvky, významné krajinné prvky (VKP), včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ÚSES. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - přípustné využití: současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné funkční využití: přístřešky pro zvířata, krmeliště; max. výška 3,0 metry, max. zastavěná plocha 25 m², zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou. *Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.* Dopravní infrastruktura (zejména účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách zemědělských, a stezky pro pěší a cyklostezky, včetně zařízení (drobných staveb a mobiliáře) s nimi souvisejících – stavby o max. výšce 3 metry, transparentní, bez oplocení, nerušící krajinný ráz) a technická infrastruktura (netýká se fotovoltaických elektráren a větrných elektráren, které v těchto plochách nebudou umístovány). *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - nepřípustné využití: jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostorové uspořádání:

- v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje);

- v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou dočasného oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků a dřevěných bradel do výšky max. 1,2 metru, zřízených z důvodu pastvy zvířat po dobu jejího trvání); oplocování je povoleno v plochách označených indexem AZp;

- stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: přístřešky pro zvířata, krmeliště; max. výška 3,0 m, max. zastavěná plocha 25 m², zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

PLOCHY LESNÍ

LESNÍ (LE)

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: liniové stavby dopravní infrastruktury (zejména účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách lesních, a stezky pro pěší a cyklostezky, včetně zařízení (drobných staveb a mobiliáře) s nimi souvisejících – stavby o max. výšce 3 metry, transparentní, bez oplocení, nerušící krajinný ráz) a technické infrastruktury. *Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesy a že jejich realizací nedojde k poškození případně zničení VKP.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PŘÍRODNÍ (NP)

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny – ÚSES, interakční prvky, významné krajinné prvky (VKP), včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: Dopravní infrastruktura (zejména účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky, včetně zařízení (drobných staveb a mobiliáře) s nimi souvisejících – stavby o max. výšce 3 metry, transparentní, bez oplocení, nerušící krajinný ráz) a technická infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

- v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje);

- v plochách přírodních není dovoleno oplocování.

Plocha změn v krajině K1-NP - doplňující podmínky:

Lokalita je určena k rekultivaci po těžební činnosti. Lokalita stávajícího lomu Všestary bude po ukončení těžby rekultivována v plochy přírodní – předpokládána je sanace prostoru, ponechání etáží, rekultivace části plochy lesnický a části plochy s ponecháním s převahou keřů a lučních porostů, vznik lomového jezera.

Plocha změn v krajině K2-NP - doplňující podmínky:

Lokalita je určena k rekultivaci po těžební činnosti. Lokalita stávajícího lomu Všestary bude po ukončení těžby rekultivována v plochy přírodní – předpokládána je sanace prostoru, ponechání etáží, rekultivace části plochy lesnický a části plochy s ponecháním s převahou keřů a lučních porostů, vznik lomového jezera.

Plocha změn v krajině K3-NP - doplňující podmínky:

Lokalita je určena k rekultivaci po těžební činnosti. Lokalita stávajícího lomu Všestary bude po ukončení těžby rekultivována v plochy přírodní; lokalita bude využita pro založení lokálního biokoridoru.

PLOCHY ZELENĚ

ZAHRADY A SADY (ZZ)

Hlavní funkční využití: plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám, případně plochy zeleně soukromé.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: vodní toky není přípustné nově zaplocovat.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

	<i>název - označení:</i>	<i>popis - zdůvodnění:</i>
VD1	koridor silnice II/107	ZÚR: VPS D074

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce .

Územní plán navrhuje veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce:

VPO1 - LBC	lokální biocentrum
VPO2 – LBK	lokální biokoridor
VPO4 – LBK	lokální biokoridor
VPO5 – LBK	lokální biokoridor
VPO6 – LBK	lokální biokoridor
VPO7 – Z29-OH	plocha občanského vybavení

Uvedená veřejně prospěšná opatření jsou zakreslena ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

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

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z35-SV (US1)
- Z20-SV (US2)
- Z3-SV (US3)
- Z4-SV (US4)
- Z6-SV (US5)
- Z16-SV (US6)

ÚS1: Z35-SV. Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v řešeném území, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v řešeném území (stávajících i nově navržených); územní studie stanoví nové dělení pozemků v řešeném území. Územní studie prokáže koordinaci rozvoje řešeného území s rozvojem řešeného území územní studie ÚS6.

ÚS2: Z20-SV. Územní studie stanoví nové dělení pozemků v řešeném území; územní studie zároveň navrhne založení ovocného sadu podél východní hranice lokality.

ÚS3: Z3-SV. Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v řešeném území, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v řešeném území; územní studie stanoví nové dělení pozemků v řešeném území.

ÚS4: Z4-SV. Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v řešeném území, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v řešeném území; územní studie stanoví nové dělení pozemků v řešeném území.

ÚS5: Z6-SV. Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v řešeném území, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v řešeném území (stávajících i nově navržených); územní studie stanoví případně nové dělení pozemků v řešeném území.

ÚS6 Z16-SV. Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v řešeném území, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v řešeném území (stávajících i nově navržených); územní studie stanoví nové dělení pozemků v řešeném území. Územní studie prokáže koordinaci rozvoje řešeného území s rozvojem řešeného území územní studie ÚS1.

Lhůta pro zpracování územních studií je stanovena nejpozději do pěti let od vydání územního plánu.

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

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

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán nestanovuje žádné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt.

P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

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

Územní plán Všeštery sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 33 strany a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření
Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Všeštery rozhodlo svým usnesením bod 5) dne 25.6.2020 o pořízení územního plánu Všeštery s prvky regulačního plánu. Žádost o pořízení územního plánu byla podána na MěÚ v Říčanech dne 26.6.2020. Obcí Všeštery byl vybrán zpracovatel územního plánu Ing. arch. Ivan Plicka (autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 00256, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158, odst.1 stavebního zákona). Určeným zastupitelem pro pořizování územního plánu byl pověřen Ing.arch. Miroslav Hofman.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání. Návrh zadání byl dle ust. § 47 stavebního zákona rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje (dále jen KÚSK) a sousedním obcím dne 26.10.2020, veřejnost byla tentýž den informována prostřednictvím veřejné vyhlášky (č.ev. 326371/2020) vyvěšené na úřední desce pořizovatele (Městský úřad v Říčanech) a obce, pro kterou se ÚP pořizuje. Termín na uplatnění požadavků a připomínek k návrhu zadání ÚP Všeštery byl v souladu s ust. § 47 stavebního zákona stanoven na 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (doručením je ve smyslu ust. § 25 správního řádu považován patnáctý den po vyvěšení). Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán, mohli uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání vyjádření.

V rámci projednávání návrhu zadání ÚP Všeštery uplatnil Krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko (součást Souhrnného vyjádření - č.j. 151947/2020/KUSK) dne 24.11.2020, ve kterém orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí požadoval v následujících etapách pořizování ÚP zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Všeštery na životní prostředí (tzv. SEA). Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku podle ust. § 45i odst.1 zákona č. 114/1992 (č.j. 162998/2020/KUSK ze dne 23.11.2020) vyloučil významný vliv návrhu zadání ÚP Všeštery na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními. Pořizovatel dopisem č. ev. 53722/2021 ze dne 24.3.2021 požádal o přehodnocení stanoviska a ustoupení od požadavku vypracování vyhodnocení SEA. Z toho důvodu dne 19.4.2021 pod č.j. 038381/2021/KUSK vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství změnu stanoviska dle zákona č. 100/2001 Sb. vydaného v souhrnném vyjádření č.j. 151947/2020/KUSK, ve kterém ustupuje od požadavku zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (vyhodnocení SEA) v následujících etapách pořizování územního plánu Všeštery.

Na základě uplatněných připomínek a stanovisek byl návrh zadání ÚP Všeštery upraven a následně byl předán datovou schránkou zastupitelstvu obce ke schválení (č.ev.: 369679/2021 ze dne 1.9.2021). Zastupitelstvo obce Všeštery schválilo Zadání ÚP Všeštery usnesením bod 4) dne 9.9.2021.

Následně dle schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování návrhu územního plánu Všeštery v souladu s ust. §50, odst. 1 Stavebního zákona pro společné jednání. Dle ust. § 50 stavebního zákona byl dne 29.11.2021 návrh ÚP Všeštery rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím a byl zveřejněn veřejnou vyhláškou (č.ev. 523311/2021). Termín pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů v souladu s ust. § 50, odst. 2 Stavebního zákona byl 30 dnů ode dne konání společného jednání, do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky. Společné jednání se uskutečnilo dne 16.12.2021 v 11:00 na odboru územního plánování v Říčanech.

Pořizovatel po společném jednání požádal také o stanovisko dle ust. § 50, odst. 7 stavebního zákona, dne 18.1.2022 (č.ev.: 20966/2022). Dne 14.2.2022 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu příslušné stanovisko (č.j.: 022297/2022/KÚSK), ve kterém zjistil, že předložený návrh ÚP Všestary obsahoval nedostatky. Dokumentace byla upravena dle požadavků a poté pořizovatel požádal o přehodnocení předmětného stanoviska dne 17.2.2022 (č.ev.: 54075/2022). Dne 24.2.2022 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu v souladu s ust. § 50, odst. 7 Stavebního zákona stanovisko (č.j.: 026849/2022/KÚSK) k návrhu ÚP Všestary z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kde konstatoval odstranění nedostatků. Krajský úřad potvrdil, že bylo možné postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu vyhodnotil uplatněné připomínky. Na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy (dále jen DOSS) s případným přihlédnutím k uplatněným připomínkám byl návrh ÚP Všestary upraven pro veřejné projednání.

Pořizovatel dne 12.12.2022 v souladu s ust. § 52 Stavebního zákona oznámil vyvěšením veřejné vyhlášky (č.ev. 412461/2022) zahájení veřejného projednání návrhu ÚP Všestary. Dotčené orgány, oprávnění investoři, sousední obce a krajský úřad byli informováni prostřednictvím datových schránek, veřejnost byla informována prostřednictvím zmíněné veřejné vyhlášky. Datum konání veřejného projednání byl stanoven na den 16.1.2023 v 16.00 hod. Veřejné projednání se uskutečnilo za přítomnosti zpracovatele územně plánovací dokumentace, který provedl odborný výklad.

Během řízení o územním plánu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a byly uplatněny námitky, případně připomínky.

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace (novelizace vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. vyhláškou č. 418/2022 Sb.). Netýká se územních plánů, jejichž veřejné projednání bylo oznámeno do 31.12.2022. ÚP Všestary proto není zpracován v jednotném standardu.

Dne 1.7.2024 nabyly účinnosti předmětné části zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (nový stavební zákon). Dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon se pořizování ÚP Všestary dokončí podle dosavadních právních předpisů, jelikož bylo zahájeno veřejné projednání přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Územní plán Všestar byl proto nadále pořizován a vydán podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání návrhu územním plánu Všestary, na základě všech obdržovaných stanovisek DOSS, s přihlédnutím k uplatněným připomínkám a námitkám byl návrh ÚP Všestary upraven.

Z důvodu podstatné úpravy návrhu ÚP Všestary si pořizovatel dle ust. § 53, odst. 2 stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny dne 14.2.2025 (č.ev.: 34008/2025). Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 11.3.2025 (č.j.: 029279/2025/KÚSK) stanovisko k podstatné úpravě, ve kterém orgán ochrany přírody podle §45i zákona č. 114/1992 Sb. neuplatnil žádné připomínky a vyloučil významný vliv předloženého návrhu ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, a ve kterém orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle §10i zákona č. 100/2001 Sb. nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Všestary na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel nařídil z důvodu podstatné úpravy opakované veřejné projednání (OVP) návrhu ÚP Všestary na den 22.4.2025 v 17:00. Dotčené orgány, sousední obce, KÚSK a oprávnění investoři byli informováni prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 17.3.2025 (č.ev.: 69653/2025) a oznámením do datových

schránek, veřejnost byla rovněž informována veřejnou vyhláškou. Při opakovaném veřejném projednání zpracovatel provedl výklad návrhu územního plánu v rozsahu měněných částí.

Na základě vyhodnocení opakovaného veřejného projednání návrhu územním plánu Všešary, na základě všech obdržných stanovisek DOSS, s přihlédnutím k uplatněným připomínkám a námitkám byl návrh ÚP Všešary znovu upraven.

Z důvodu podstatné úpravy návrhu ÚP Všešary si pořizovatel dle ust. § 53, odst. 2 stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny dne 30.6.2025 (č.ev.: 197410/2025). Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 16.7.2025 (č.j.: 100857/2025/KUSK) stanovisko k podstatné úpravě, ve kterém orgán ochrany přírody podle §45i zákona č. 114/1992 Sb. neuplatnil žádné připomínky a vyloučil významný vliv předloženého návrhu ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, a ve kterém orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle §10i zákona č. 100/2001 Sb. nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Všešary na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel nařídil z důvodu podstatné úpravy 2. opakované veřejné projednání (2OVP) návrhu ÚP Všešary na den 8.9.2025 v 16:30. Dotčené orgány, sousední obce, KÚSK a oprávnění investoři byli informováni prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 4.8.2025 (č.ev.: 250042/2025) a oznámením do datových schránek, veřejnost byla rovněž informována veřejnou vyhláškou. Při 2. opakovaném veřejném projednání provedl výklad návrhu územního plánu v rozsahu měněných částí pořizovatel.

Během projednání návrhu ÚP Všešary shromáždil pořizovatel stanoviska, připomínky a námitky a ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, s ohledem na veřejné zájmy připravil návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách podaných v celém procesu pořizování územního plánu. Pořizovatel následně v souladu s ust. §53, odst.1 Stavebního zákona rozeslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu žádost o stanovisko dle příslušného ustanovení dne 13.10.2025 (č.ev.: 383457/2025).

Pořizovatel následně prozkoumal soulad návrhu ÚP Všešary s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1,2,3,4,5,6,7,8 a 9 s územním rozvojovým plánem a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Všešary návrh na vydání ÚP Všešary dne 13.11.2025.

B SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje 2008 (PÚR; schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009; ve znění po 1. aktualizaci, schválené usnesením vlády České republiky č. 276, ze dne 15. 4. 2015, po 2. a 3. aktualizaci, schválené usneseními vlády České republiky č. 629/2019 a 630/2019, ze dne

2. 9. 2019, po 4. aktualizaci schválené usneseními vlády České Republiky č. 618/2021 ze dne 31. 8. 2021, po 5. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 833/2020 ze dne 17. 8. 2020, po 6. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 542/2023 ze dne 19. 7. 2023, po 7. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. února 2024, po 8. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025 a po 9. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025, leží řešené území územního plánu Všešary v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha; tato oblast představuje nejsilnější koncentraci obyvatelstva v republice, stejně jako významné soustředění ekonomických aktivit, v závislosti na dynamice rozvoje hlavního města Prahy. Územní plán Všešary na to reaguje zejména vymezením zastavitelných ploch / rozvojových lokalit, jež představují odpovídající nabídku pro bydlení. Správní území obce Všešary leží ve specifické oblasti SOB9, ve které je nutné zohlednit aktuální problém ohrožení území suchem – územní plán na tuto skutečnost reaguje, podrobněji v kapitole I – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Politika územního rozvoje ČR nevymezuje ve správním území obce žádný koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní plán Všešary respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou obsaženy v kapitole 2.2; jedná se zejména o:

14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...“

Územní plán navrhuje takový rozvoj a zásady pro budoucí uspořádání krajiny, které jsou v souladu s ochranou, respektováním a dalším rozvojem přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území – jedná se zejména o ochranu charakteristického utváření struktury obce a ochranu stávajících kvalit volné krajiny, v níž se správní území obce Všešary rozkládá.

15) „Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci...“

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídla, jež je jedním z předpokladů udržení sociální stability a soudržnosti v řešeném území.

16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“

Územní plán při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahuje zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Územní plán důsledně chrání kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

22) „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).“

Územní plán předpokládá v území přiměřený rozvoj turistických aktivit; obec se nachází v atraktivním území, nabízejícím možnosti celoročních turistických aktivit.

23) „Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.“

Územní plán předpokládá umísťování dosud nerealizovaných inženýrských sítí – pokud to konkrétní podmínky umožní - v souběhu nebo mimo silniční a pomocné silniční pozemky; rozvoj dopravní a technické infrastruktury je územním plánem koordinován a zároveň jsou vytvořeny předpoklady přiměřené obsluhy celého řešeného území. Územní plán potvrzuje síť účelových komunikací; územním plánem jsou stanoveny podmínky pro prostupnost území. Územní plán respektuje koridor silnice II/107, stanovený Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

24) „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. železniční, cyklistickou).“

Územní plán respektuje stávající systém pěší a cyklistické dopravy ve správním území obce a vytváří předpoklady pro jeho další rozvoj.

30) „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.“

Územní plán navrhuje v souvislosti s předpokládaným rozvojem správního území obce odpovídající řešení technické infrastruktury.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského (ZÚR; vydaných dne 7. 2. 2012), v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16. aktualizace od 4. 1. 2024 leží správní území obce Všeštery v rozvojové oblasti OB1 Praha.

ZÚR nestanovují ve správním území obce žádné nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability.

Ve správním území obce se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby z oblasti stavby vodovodů, elektroenergetiky, plynárenství, VPS dálkovodů, ani v oblasti protipovodňové ochrany, jež by byly vymezeny v ZÚR. Územní plán respektuje koridor silnice II/107, stanovený Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – veřejně prospěšná stavba D074.

Územní plán Všeštery sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj správního území obce Všeštery, založený na třech pilířích udržitelného rozvoje, pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností, včetně zvyšování kvality života obyvatel ve správním území obce Všeštery. Územní plán respektuje přírodní a kulturní hodnoty území a navrhuje přiměřený rozvoj všech sídel, ležících ve správním území obce, který tyto hodnoty neohrozí.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Návrh územního plánu není v rozporu s územním rozvojovým plánem.

C SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Všeštery byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Cílem územního plánování je vytvářet 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 a pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Územní plán Všeštery naplňuje požadavek na soulad s cíli územního plánování vytvořením komplexního názoru na urbanistické řešení správního území obce, vymezením a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněním podmínek pro využití jednotlivých rozvojových lokalit, definováním podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu a stanovením podmínek pro ochranu nezastavitelného území a cenného krajinného rázu řešeného území.

Územní plán Všeštery vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Územní plán Všeštery naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, že v procesu zpracování prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, že stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a definoval tak urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, že urbanistickou koncepcí stanovil podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, že stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro vysoký standard prostředí, a že vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

D SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Všeštery je zpracován v souladu se zákonem č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a prováděcími vyhláškami:

- Vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;

- Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

E SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán Všešтары je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle platné legislativy (ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Územní plán Všešтары respektuje podle místních možností následující požadavky civilní ochrany na územní plán:

A. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: Ve správním území obce Všešтары jsou na vodních tocích stanovena záplavová území, včetně aktivní zóny záplavového území – zastavěné území a zastavitelné plochy se nacházejí mimo tato území.

B. Zóny havarijního plánování: V případě obce Všešтары se zóny havarijního plánování neřeší.

C. Úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: Obec Všešтары nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit domovními sklepy.

D. Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: Jako vhodný objekt se navrhuje školní areál.

E. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: Místem pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je budova obecního úřadu.

F. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy: Ve správním území obce Všestary se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky.

G. Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

H. Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

I. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Při rozsáhlejším znehodnocení vodních zdrojů vodovodu by bylo možné zajistit náhradní zásobování ze zdrojů na území obce, cisternami a balenou vodou. Zásobování požární vodou bude zajištěno z vodních ploch na území obce. Pro zásobování elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování elektrickou energií by muselo být řešeno případně ve spolupráci s okolními obcemi.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody, vydal stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) v působnosti Krajského úřadu.

Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako příslušný úřad, ve stanovisku na základě ust. § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Územního plánu Všestary na životní prostředí (tzv. SEA).

G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5 SZ

Vzhledem k tomu, že se dle stanoviska pod č.j. 038381/2021/KUSK ze dne 19.4.2021 nezpracovávalo vyhodnocení vlivů Územního plánu Všestary na udržitelný rozvoj, nevydával příslušný úřad stanovisko dle ustanovení § 50 odst. 5.

H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODSŤ. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko podle ustanovení §50 odst. 5 nebylo vydáno – viz kapitola G textové části odůvodnění.

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešeným územím územního plánu Všeštery je správní území obce, jež sestává z katastrálního území katastrálního území Všeštery u Říčany.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Všeštery se nachází ve spádovém území města Říčany, v pražském metropolitním regionu. Vzhledem ke kvalitní krajině i relativní blízkosti hlavního města Prahy, včetně velmi dobrého dopravního spojení do Prahy (železniční stanice v sousedních Stránčicích) je potenciál řešeného území poměrně značný – především z hlediska trvalého bydlení.

Zastavěné území obce se historicky vyvíjelo nejprve okolo návěsného prostoru, který zůstal dodnes zachován jako přirozené centrální veřejné prostranství severní části obce Všeštery. Postupně se zástavba obce rozrůstala podél radiálních komunikací východním a západním směrem a směrem jižním, jenž je pro rozvoj obce významný, protože rozvoj zástavby v tomto území postupně navázal na zastavěné území obce Stránčice. Ve správním území obce se nacházejí ještě tři menší, samostatně se rozvíjející části: Menčice, Údolí Raků a Jedlovec.

Rozloha správního území obce je 444 ha a žije v něm aktuálně 913 obyvatel, přičemž demografický vývoj je stoupající (za posledních dvacet let došlo zhruba ke zdvojnásobení počtu trvale hlášených obyvatel).

V řešeném území - ve správním území obce Všeštery se nenachází žádné nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (zdroj: www.pamatkovykatalog.cz).

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce územního plánu vychází z respektu ke stávajícímu charakteru území (vlastního sídla i krajiny sídlo obklopující) a z logického doplňování stávající zástavby novými rozvojovými lokalitami; rozvoj nové zástavby bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu sídla v ní a stávající obraz sídla v krajině. Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Zastavěné území je územním plánem považováno za stabilizované; nově vymezené zastavitelné plochy / rozvojové lokality vycházejí z aktuálních potřeb obce a z rozvojového potenciálu celého správního území obce. Obec je vzhledem ke své poloze v blízkosti města Říčany a především vzhledem k dobrému dopravnímu spojení do Prahy (dálnice D1, železniční trať Benešov – Praha se zastávkou ve Stránčicích) atraktivním územím především pro bydlení. Územní plán předpokládá v následujících zhruba dvaceti letech ve vymezených zastavitelných plochách / rozvojových lokalitách, určených pro bydlení (plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské), výstavbu zhruba 148 nových rodinných domů, což představuje přírůstek zhruba 500 nových obyvatel; tento předpokládaný přírůstek odpovídá stávajícímu demografickému vývoji ve správním území obce a především ve vlastní obci Všeštery.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů, které dokončují již započaté rozvojové aktivity, případně vyplňují proluky ve vazbě na zastavěné území, jedná se o lokality Z3-SV, Z4-SV, Z7-SV, Z12-SV, Z17-SV, Z18-SV, Z19-SV, Z21-SV, Z22-SV a Z26-SV. Tyto lokality logicky doplňují zastavěné území a posilují jeho kompaktnost.

Územní plán dále vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, případně výše uvedené zastavitelné plochy; jedná se o lokality Z5-SV, Z6-SV, Z8-SV, Z9-SV, Z10-SV, Z11-SV, Z20-SV, Z23-SV, Z24-SV a Z25-SV. Všechny tyto lokality logicky sledují stávající rozvojové směry, případně umožňují rozvoj i samostatných, odloučených částí obce (Menčice, Jedlovec).

Relativně rozlehlé zastavitelné plochy / rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů vymezuje územní plán v jižní části správního území obce, jedná se o lokality Z16-SV a Z35-SV. V těchto lokalitách jsou již započaty konkrétní rozvojové záměry, které územní plán potvrzuje; celkově tyto lokality logicky vyplňují prostor uvnitř zastavěného území obce a prostor mezi zastavěným územím obce Všestary a zastavěným územím obce Stránčice.

Územní plán vymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, odpovídající velikosti a charakteru obce. V přímé vazbě na stávající hřbitov je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro jeho rozšíření (lokalita Z29-OH) a uprostřed stávající zástavby v jižní části správního území obce je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro vybudování malého sportovního areálu / dětského hřiště (lokalita Z28-OS). V rámci revitalizace stávajícího areálu lomu Všestary územní plán předpokládá transformaci části ploch stávajícího zázemí pro těžební činnost pro vybudování zařízení pro rekreaci (ubytování, sportovní a rekreační plochy) – lokalita Z36-OS a lokalita Z37-OS.

Ve vazbě na hřbitov a cyklostezku vymezuje územní plán při západním okraji obce zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro vybudování parkoviště osobních automobilů (lokalita Z30-DS). Územní plán respektuje a zapracovává koridor pro umístění nové trasy silnice II/107 (v koordinaci s územními plány sousedních obcí: Stránčic a Tehova).

Územní plán reaguje na aktuální situaci klimatické změny a zařazení správního území obce do oblasti ohrožené suchem. Územní plán stanovuje, že plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 40% z celkové rozlohy pozemku pro výstavbu v plochách smíšených obytných – smíšených obytných venkovských. Při obnově stávajících veřejných prostranství a při realizaci nových veřejných prostranství územní plán stanovuje, že bude zvoleno takové řešení, které v maximální možné míře zadrží (dešťovou) vodu v území. Územní plán stanovuje opatření k zadržování vody v krajině – to spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině; významnými opatřeními v řešeném území bude rovněž realizace ÚSES.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšování rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy.

V řešeném území - ve správním území obce Všestary nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních.

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter řešeného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, nebo stezky pro pěší; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů. Územní plán předpokládá rekultivaci stávajícího lomu Všestary a ostatních ploch, poznamenaných těžební činností. Území stávajícího lomu Všestary bude po ukončení těžby rekultivováno v plochy přírodní (plochy změn v krajině / lokality K1-NP, K2-NP a K3-NP)

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle platné legislativy (ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Územní plán Všeštery respektuje podle místních možností následující požadavky civilní ochrany na územní plán:

A. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: Ve správním území obce Všeštery jsou na vodních tocích stanovena záplavová území, včetně aktivní zóny záplavového území – zastavěné území a zastavitelné plochy se nacházejí mimo tato území.

B. Zóny havarijního plánování: V případě obce Všeštery se zóny havarijního plánování neřeší.

C. Úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: Obec Všeštery nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydličního obyvatelstva zabezpečit domovními sklepy.

D. Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: Jako vhodný objekt se navrhuje školní areál.

E. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: Místem pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je budova obecního úřadu.

F. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy: Ve správním území obce Všeštery se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky.

G. Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

H. Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

I. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Při rozsáhlejší znehodnocení vodních zdrojů vodovodu by bylo možné zajistit náhradní zásobování ze zdrojů na území obce, cisternami a balenou vodou. Zásobování požární vodou bude zajištěno z vodních ploch na území obce. Pro zásobování elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování elektrickou energií by muselo být řešeno případně ve spolupráci s okolními obcemi.

BILANCE

V následující tabulce je uvedena orientační bilance jednotlivých ploch změn (ploch zastavitelných / rozvojových lokalit) zejména pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské) dle návrhu územního plánu Všešary; kapacity jsou uvedeny v počtu rodinných domů (RD), resp. rozměru hrubých užitných ploch (HUP). Jedná se o orientační bilanci maximálně dosažitelných kapacit, která vychází z hypotetického předpokladu maximálního využití regulativů pro jednotlivé lokality.

zastavitelná plocha / lokalita	rozloha	kapacita (RD + HUP) max.	(poznámky)
Z1-SV			<i>neobsazeno</i>
Z2- SV			<i>neobsazeno</i>
Z3- SV	18.538	14	
Z4- SV	9.705	8	
Z5- SV	12.597	10	
Z6- SV	14.508	10	
Z7- SV	1.493	1	
Z8- SV	2.392	3	
Z9- SV	5.397	5	
Z10- SV	11.177	9	
Z11- SV	1.985	1	
Z12- SV	9.238	8	
Z13- SV			<i>neobsazeno</i>
Z14- SV			<i>neobsazeno</i>
Z15- SV			<i>neobsazeno</i>
Z16- SV	41.260	17	
Z17-SV	5.598	5	
Z18- SV	12.490	13	
Z19- SV	4.413	4	
Z20- SV	8.628	8	
Z21- SV	6.868	6	
Z22- SV	1.319	1	
Z23- SV	1.397	1	
Z24- SV	5.289	3	
Z25- SV	1.915	1	
Z26- SV	1.087	1	
Z27- OV			<i>vypuštěna</i>
Z28- OS	1.628		sport, dětské hřiště (venkovní plochy)
Z29- OH	2.822		rozšíření hřbitova
Z30- DS	1.247		parkoviště osobních automobilů
Z31- SV	2.785	1	
Z32- SV			<i>neobsazeno</i>
Z33- HS	2.202		rozšíření stávajícího areálu – manipulační plocha
Z34- DS	186		komunikace
Z35- SV	30.798	18	
Z36-OS	5.177		konverze areálu po těžební činnosti
Z37-OS	6.543		konverze areálu po těžební činnosti
K1- NP	12.413		konverze po těžební činnosti - - - krajina
K2- NP	16.037		konverze po těžební činnosti - - - krajina
K3- NP	8.390		konverze po těžební činnosti - - - krajina
celkem		148 RD	

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA

Řešené území je součástí Českomoravské soustavy, podsoustavy Středočeská pahorkatina, geomorfologického celku Benešovská pahorkatina, podcelku Dobříšská pahorkatina a okrsku Strančická pahorkatina.

IIA-1A-6 Strančická pahorkatina je severní částí Dobříšské pahorkatiny, jedná se o členitou pahorkatinu v povodí Vltavy na severu a Sázavy na jihu. Geologické podloží tvoří převážně kontaktně metamorfované proterozoické a staropaleozoické břidlice a droby tehovského ostrova a porfyry, keratofory a spility. Strančická pahorkatina se vyznačuje slabě rozčleněným, erozně denudačním reliéfem, porušeným příčnými zlomy směru SZ-JV s nevýraznými strukturálními hřbety a suky a denudačními plošinami.

Zdejší krajina se vyznačuje významně podprůměrným zastoupením lesa (6,3 %).

Řešené území je dle ZÚR součástí oblasti S 22 – krajiny sídelní. Oblasti krajiny relativně vyvážených, nemají společný specifický fenomén. Charakteristický fenomén krajiny sídelní představuje značný (převažující) podíl zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit. Jedná se o urbanistickými aktivitami nejvíce pozměněný typ krajiny.

Požadavky na využití - cílové charakteristiky krajiny (dle ZÚR)

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá ve vytváření kvalitního obytného standardu sídelní krajiny.

Podmínky pro následné rozhodování (dle ZÚR)

Změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské hodnoty.

Územní plán se záměrem zachování a zvýšení ekologické stability krajiny a estetických i přírodních hodnot krajiny vymezuje v území prvky ÚSES a plochy přírodní. Realizace těchto ploch trvalé vegetace bude mít za výsledek významné posílení přírodních hodnot zdejší krajiny.

Pro výsadby krajině zeleně je nutné použít výhradně původní přirozené druhy dřevin, odpovídající potenciální přirozené vegetaci. V daném území se jedná o jednotky potenciální přirozené vegetace (dle Neuhäuslové a kol.: Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky, Praha 1998): 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*)

Jedná se především o následující druhy:

dub zimní řidčeji letní, (*Quercus petraea*, *Q. robur*), břiza (*Betula pendula*), habr (*Carpinus betulus*), buk (*Fagus sylvatica*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jeřáb (*Sorbus aucuparia*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a javor klen popř. mléč (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) třešeň – *Cerasus avium*). Ve východní části území především jedle (*Abies alba*), borovice (*Pinus sylvestris*), smrk (*Picea abies*) i buk (*Fagus sylvatica*).

Územní plán ctí hodnoty krajiny v řešeném území, především lesní i krajinou zeleň. Územní plán zachovává hodnotnou strukturu drobných lesních porostů, remízů, rozptýlené zeleně a doprovodné zeleně podél vodních toků a komunikací v území.

Pro zachování a posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajině zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajiných prvků a jejich doplňování.

ZELENĚ V SÍDLE

V rámci územního plánu nejsou vymezeny nové plochy pro sídelní zeleň, plochy zeleně jsou dány procentem zastoupení zeleně pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veškerá stávající sídelní zeleň je územním plánem zachovávána a ctěna.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Dle Studie vyhodnocení krajinného rázu na území středočeského kraje (I. Vorel 2008) kterou pořídil Středočeský kraj, se řešené území nachází z převážné části v oblasti krajinného rázu (ObKR) 21 Dolní Posázaví a západní a severní okraj řešeného spadá do ObKR 37 Říčansko a ObKR 17 Černokostecko.

ObKR 21 – Dolní Posázaví, jedná se o protáhlé území je tvořené výraznou přírodní osou řeky Sázavy protínající východní část kraje, ve kterém Sázava spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní, na hrany údolí, na dnech údolní a v méně svazitéjších prostorech v kopcovité krajině údolí.

Georeliéf při prvním přiblížení má charakter „stejnorodé pestrosti“, teprve při druhém přiblížení začínají být zřetelné odlišnosti jednotlivých okrsků. Částečně již byly popsány v rámci geologického popisu. Oblast je součástí tektonicky mírně zdviženého území České vysočiny. Vlivem zvýšené eroze se do zpravidla tvrdých hornin během konce třetihor a počátku čtvrtohor zařizlo široké údolí Sázavy, tvořící osu oblasti.

Vodní prvky jsou velmi důležitou součástí krajinného rázu Dolního Posázaví. Vyskytují se zde řeky, říčky, různé velké potoky, prameny a ojedinělé rybníky

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana cenných lesních porostů
- Péče o kvalitní doprovodné porosty větších přítoků Sázavy
- Doplnění dřevinné zeleně v zemědělské krajině náhorních plošin
- Omezení dalšího zahušťování rekreační a obytné zástavby Dolního Posázaví
- Respektování struktury sídel v údolí Sázavy, ve svazích a na terénních hranách
- Respektování dochované a typické urbanistické struktury venkovských sídel v zemědělské krajině. Rozvoj venkovských sídel bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu
- Zachování měřítka a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu u nové výstavby v polohách mimo kontakt s cennou lidovou architekturou
- Dbát při výstavbě na zachování významu kulturních dominant v krajinné scéně (kostely, kaple, zámky, klášter).
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby měst a obcí
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb

Severozápadní část řešeného území spadá do oblasti krajinného rázu ObKR 17 Černokostecko. ObKR 17 tvoří velice pestrá členitá pahorkatina na západě tvořená granodiority (Jevanská pahorkatina) s typickými žulovými vrchy se skalními tvary zvětrávání a odnosu, na východě pak tvořená sedimenty (permokarbonské pískovce, jílovce, brekcie, arkozy, slepence) (Černokostecká pahorkatina) s typicky plochými hřbety. Na západě, severu i východě oblast vystupuje více či méně nápadně nad okolní plochý nižší povrch, na jihu probíhá hranice přibližně po nezřetelné hraně mezi plošinami Černokostecka a svahy spadajícími k Sázavě.

Reliéf oblasti má v podstatě charakter tektonicky zdvižené zvlněné plošiny mírně ukloněné k severu. Výše obvodových svahů (kromě jižní hranice) dosahuje 60 -110 m,

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana cenných lesních porostů
- Zachování hodnot lesních interiérů v lesních hospodářských plánech, v technologii údržby a managementu krajiny
- Výrazné omezení rozvoje zástavby, orientace rozvoje na přestavbu zastavěných ploch a transformaci rekreační funkce některých lokalit na trvalé bydlení
- Zachování oddělených lokalit zástavby a jejich provázání krajinnou zelení
- Zachování drobnějšího měřítka a dimenzí zástavby, vyloučení soustředěných forem zástavby
- Omezení dimenzí rozvojových ploch u zemědělských vesnic v severní části ObKR
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím nevhodně využitých ploch

ObKR 37 Říčansko zasahuje do území pouze okrajově a charakter krajinného rázu území významně neovlivňuje.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodně blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodně blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování návrhu ÚSES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Metodika vymezení územního systému ekologické stability", L. Bínová a spolupracovníci, MŽP Praha, 2017.

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP a ZÚR Středočeského kraje.

V rámci návrhu územního plánu Všestary byly vymezeny skladebné části lokálního ÚSES tak aby tyto plnily svou funkci a splňovaly maximální a minimální parametry požadované metodikou. Z důvodů jednoznačnosti číslování s ohledem na území obce, v níž jsou prvky vymežovány, kód každého biocentra vymezeného na řešeném území obsahuje označení obce Všestary (VS) a pořadové číslo v řešeném území. Kód biokoridorů označuje, která biocentra jsou biokoridorem propojena. Některé biokoridory

propojují biocentra na území sousedních obcí tato biocentra jsou značena zkratkou obce (SC – Strančice, MN – Mnichovice, KL - Klokočná) a číslem biocentra dle ÚAP, či ÚP. Na hranicích s obcí Klokočná je vymezeno biocentrum, jehož větší část leží na území sousední obce. Toto biocentrum je označeno LBC VS 04(KL02).

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený biotop vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 - 4 roky	- společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
8 - 15 let	- vegetace eutrofních stojatých vod
10 - 15 let	- vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí	- xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
staletí	- vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin
tisíciletí	- vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k založení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení nutných prvků a procesů zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP. Prvky ÚSES jsou navrženy se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území, jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidiae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*).

36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidiae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) – acidofilní bikové a jedlové doubravy blízkého druhového složení a obdobných stanovištních poměrů. Biková doubrava s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) se vyznačuje slabší příměsí až absencí méně či více náročných listnáčů – břízy (*Betula pendula*), habru (*Carpinus betulus*), buku (*Fagus sylvatica*), jeřábu (*Sorbus aucuparia*), lípy srdčité (*Tilia cordata*), na sušších stanovištích i s přirozenou příměsí borovice (*Pinus sylvestris*). Dub letní (*Quercus robur*) se objevuje jen na relativně vlhčích místech. Zmlazené dřeviny stromového patra jsou nejdůležitější složkou slabě vyvinutého patra keřového, kde se též častěji objevuje *Frangula alnus* a *Juniperus communis*. Fyziognomii bylinného patra určují (sub)acidofilní a mezofilní lesní druhy (*Poa nemoralis*, *Luzula luzuloides*, *Vaccinium myrtillus*, *Convalaria majalis*, *Festuca ovina*, *Deschampsia flexuosa*, *Calamagrostis arundinacea*, *Melampyrum pratense* aj.). Mechové patro bývá druhově pestré. Často se v něm objevují *Polytrichum formosum*, *Pleurozium schrebei*, *Dicranum scoparium*, *Leucobryum glaucum*, *Phlia nutans* aj. podobná druhová garnitura je typická i pro jedlové doubravy, indikované kromě výskytu dubů i přítomností jedle (*Abies alba*) ev. stromové, příp. i keřovém patru.

TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Číslo název	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření	Výměra [ha]	Legislativní stav
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biocentra								
Lokální								
LBC VS 01	3BM	3AB3-4	AD, BU	X2	LE	3	3,29	ÚP
LBC VS 02	3BM, 4BM	3AB3	AD, BU	X9	LE	2	3,95	ÚP
LBC VS 03	3BM	3B5, 3B4	AD, BU	T1, L3, X5, X6	LE, TBLD	2	3,54	ÚP
LBC VS 04(KL02)*	3BM, 4BM	3B5	LO, AD	X5, X6	LE	2	1,03**	ÚP
Biokoridory								
Lokální								
LBK VS01-SC06*	3BM	3AB3-4	AD, BU	X2	LE	3	1,20**	ÚP
LBK VS01-VS02	3BM	3AB3-4, 3BC4	AD, BU	X2, L3	LE	2, 3	4,36	ÚP
LBK VS02-VS03	3BM	3AB3-4	AD, BU	X2	LE	3	3,35	ÚP
LBK VS03-VS04(KL02)	3BM	2AB3, 2BC3, 3B3, 3B5	LO, AD, BU	T1, L3, X1, X6, X12	LE, TBLD	2, 3	6,09**	ÚP
LBK VS03-MN03*	3BM	2BC3, 2B5	MT, LO, AD	T1, L2	LE, TBLD	2	1,46**	ÚP
LBK VS03-SC03*	3BM	3AB3-4, 3B5	LO, MT, AD, BU	T1, X2, X5, X8	LE, TBLD	3	2,95**	ÚP

Skladebné části jsou popsány a plochy jsou uváděny pouze pro řešené území

Vysvětlivky

Sloupec 1

*část prvku zasahuje mimo řešené území

Sloupec 3 (Kód STG)

STG jsou v území stanoveny dle BPEJ a na lesních půdách dle SLT. Na antropogenních půdách a plochách devastovaných bez BPEJ a SLT nejsou STG stanoveny.

sloupec 4 (potenciální ekosystémy)

MT – hygromilní a mezofilní trávníky (louky, pastviny a slaniska)

LO – mokřadní a pobřežní křoviny a lesy

AD – acidofilní březové, borové a jedlové doubravy

BU – bučiny a jedliny

Sloupec 5 (současný stav)

T1 – louky a pastviny

L2 – lužní lesy

L3 – dubohabřiny

X1 – urbanizovaná území

X2 – intenzivně obhospodařovaná pole

X5 – intenzivně obhospodařované louky

X6 – antropogenní plochy se sporadickou vegetací mimo sídla

X8 – křoviny s ruderálními a nepůvodními druhy

X9 – lesní kultury s nepůvodními dřevinami

X12 – Nálety pionýrských dřevin

Sloupec 6 (cílový stav)

LE – lesní ekosystémy

TBLD – travinobylinná lada s dřevinami

Sloupec 7 (návrh opatření)

1 – bez opatření

2 – s dílčími opatřeními

3 – založit

Sloupec 9 (legislativní stav)

ÚP – zprac. v ÚP Všešary

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DOPRAVA, KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM ÚZEMÍ A DOPRAVNÍ VYBAVENOST

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Všestary z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována v poměrně příznivé poloze, asi 15 km jihovýchodně od hranic hlavního města ve výšce území mezi trasou dálnice D1 procházející jižně od obce a na severu páteří trasou silnice I/2, vedené od Prahy východním směrem přes Říčany do Kutné Hory. Na tuto páteří trasy jsou pak připojeny další silnice II. a III. třídy, které zajišťují komunikační dostupnost přiléhajících obcí a širšího území.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je ve stanici Strančice na železniční trati č. 221 Praha – Benešov u Prahy ve vzdálenosti asi 1,2 km od centra obce. Dostupnost správního území obce prostředky hromadné dopravy osob je zajištěna linkami veřejné pravidelné autobusové dopravy. Ostatní dopravní obory nejsou ve správním území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Jižním okrajem katastrálního území Všestary prochází těleso železniční celostátní tratě č. 221 Praha - Benešov u Prahy, v traťovém úseku mezi stanicemi Strančice a Mnichovice. V nedávné době proběhla na tomto traťovém úseku modernizace tratě, včetně stavby nových protihlukových opatření. Územní plán považuje železniční trať a zařízení pro železniční dopravu za územně dlouhodobě stabilizované.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silniční doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů správního území obce.

Komunikační osou širšího významu je trasa silnice II/107, která zajišťuje komunikační vazby mezi dálnicí D1 a trasou silnice I/2. Silnice II/107 v současné době je vedena od D1 Exit 15 – Všechromy, v poloze mimo vlastní řešené katastrální území, přes Světice do Říčan k připojení na silnici I/2. V souladu se záměry ZÚR Středočeského kraje je s ohledem na zvýšení výkonnosti této trasy pro budoucí období vymezen koridor nadmístního významu pro vedení záměru veřejně prospěšné stavby „D074 – přeložka II/107“ v šířce 180 metrů procházející severozápadním segmentem katastrálního území.

Komunikační páteří správního území obce je trasa silnice III/1012, která představuje důležité komunikační propojení vedené od páteří trasy silnice II/107 z křižovatky ve Sveticích směrem na jihovýchod. Trasa vstupuje do správního území obce ve vcelku dobrých parametrech, průjezdní úsek prochází zastavěným územím Všestary, většinou však bez chodníků. Správní území Všestary silnice III/1012 opouští v prostoru místní části Menčice a dále pokračuje do Mnichovic k připojení na silnici II/508, kde je ukončena. Jistým problémem na průjezdním úseku silnice III/1012 jsou četná připojení jak navazujících místních komunikací, tak četné sjezdy na připojení přilehlých nemovitostí, které jsou většinou omezeny obtížnými rozhledovými poměry.

Od páteří trasy silnice III/1012 z křižovatky v prostoru před vjezdem do zastavěného území obce ve směru na severovýchod je vedena silnice III/1013 do Tehova a dále až k připojení na silnici I/2.

Jižním okrajem katastrálního území prochází v souběhu s tělesem železniční tratě silnice III/1014, která zajišťuje vazby mezi Strančicemi a Mnichovicemi.

Od křižovatky na silnici II/1012 v centru obce je zastavěným územím Všestary ve směru na jih vedena silnice III/1015 do Strančice a dále až k připojení na Exit 15 Všechromy. Silnice III/1015 zajišťuje vztahy ve směru k trase dálnice D1.

Nutno konstatovat, že všechny tyto silnice III. třídy, i přes jisté problémové úseky a místa, je třeba považovat územně za dlouhodobě stabilizované. Jisté místní úpravy v rámci běžné silniční údržby lze

předpokládat především v trase a v prostoru křižovatek při uvolnění rozhledových polí. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. V rámci běžné silniční údržby budou výše uvedené trasy silnic III. třídy, v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110, postupně upravovány pro vedení silniční kategorie S 7,5.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Výše popsany systém silničních tras představuje páteřní komunikační skelet celého správního území obce, na který jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých místních částí správního území, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

Celkově je možno konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je možno považovat za stabilizovanou. Dopravně problémová místa sítě většinou vyplývají buď z obtížné konfigurace terénu, v zastavěném území pak z blízkosti přiléhající zástavby či pozemkových hranic. Oba tyto faktory z hlediska reálných možností řešení těchto problémových míst představují vážné komplikace především s ohledem na citlivé majetkoprávní poměry v území a dále na finanční náročnost.

Územní plán zakládá nové rozvojové počiny ve správním území obce, komunikační dostupnost rozvojových lokalit pak bude zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdů na stávající komunikační síť obce anebo návrhem nových místních komunikací.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO10/7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované, v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování, v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Rozvojové lokality ve správním území obce budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Návrh územního plánu předpokládá částečnou postupnou obnovu dříve zrušených účelových komunikací a polních cest s cílem zlepšit propustnost krajiny a podpořit pěší a cykloturistku.

TRASY PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Správním územím obce Všešary je vedena páteřní cyklotrasa „Do Prahy na kole“, která je vedena od Říčan, přes Světice do centra Všeštar, odkud dále pokračuje volnou krajinou na Mnichovice. Na tuto páteřní cyklotrasu navazují další trasy, a to č. 8174 (Svojšovice – Všešary – Tehov) a č. 8175 (Menčice – Klokočná).

Správním územím obce Všešary nejsou vedeny pěší turisticky značené trasy.

Územní plán považuje současný systém cyklistických turisticky značených tras ve správním území obce za stabilizovaný.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Obsluha správního území obce Všešary prostředky hromadné dopravy v současné době je a do budoucna také zůstane realizována prostředky veřejné pravidelné autobusové dopravy. V současné době je doprava realizována na 4 linkách systému Pražské integrované dopravy procházejících správním územím obce:

- 282 489 Strančice – Mnichovice - Klokočná - Mukařov, 12 párů spojů v pracovní den,
- 282 490 Strančice – Ondřejov – Stříbrná Skalice, 12 párů spojů v pracovní den,
- 282 494 Strančice – Tehov - Říčany, 13 párů spojů v pracovní den,
- 282 495 Strančice – Mnichovice – Černé Voděradky, 6 párů spojů v pracovní den,

Ve vlastním řešeném správním území jsou situovány celkem 4 autobusové zastávky – Všestary, Všestary – Strančická, Všestary – Vávrov, Všestary – Menčice.

Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné obce je z těchto zastávek pokryto v přijatelné cca 500 metrové docházkové vzdálenosti. Situování autobusových zastávek je třeba považovat za stabilizované.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

S ohledem na převážně individuální charakter bytové zástavby odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení nepředstavuje v řešeném území vážnější problém. Pro potřeby dopravy v klidu u jednotlivých objektů vybavenosti jsou pak využívány příležitosti na plochách přiléhajících místních komunikací.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Dále je třeba každou stavbu vybavit odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešena jako součást stavby.

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot a nabídka základních servisních služeb pro motoristy jsou při trase silnice III/1012 v sousedních Světicích, případně v nedalekých Říčanech.

OCHRANNÁ PÁSMO

V souladu se zákonem č.13/97 Sb., o pozemních komunikacích, ve správním území obce, mimo jeho souvisle zastavěné části, se uplatňuje:

- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy vedené ve vzdálenosti 15 m po obou stranách od osy silnice.

Zákon č. 266/94 Sb., o drahách, pak stanovuje drážní ochranná pásma:

- u dráhy celostátní a regionální ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚVOD

Obec Všestary leží v okrese Praha východ, 5 km jihovýchodně od centra Říčan, v nadmořské výšce 381 - 421 m n. m. Počet trvale žijících obyvatel je v současnosti 914. V historii obce až po dnešní dobu se zde nerozvíjel žádný větší průmysl. Urbanistický návrh rozvoje předpokládá v řešeném území možnost výstavby až 148 rodinných domů. Většina této rozvojové kapacity je situována v obci na okrajích stávající zástavby. Pro účely bilancí se v nové zástavbě počítá se 3,5 obyvateli na 1 RD, tj. s celkovým přírůstkem 504 obyvatel jako s limitní hodnotou při naplnění záměrů rozvoje ve výhledu.

V grafické části územního plánu jsou navrženy inženýrské sítě osami koridorů pro umístění těchto vedení s šířkou 5 m na každou stranu od osy. Použité značky objektů technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech v měřítku 1 : 5000 a nevyjadřují skutečné rozměry těchto zařízení.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodohospodářská část územního plánu byla zpracována v grafické části podle mapových podkladů – situací č. 1-8, zveřejněných na stránkách obce. V textové části je použit popis z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje s příslušnou aktualizací.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Současný stav

V domovních studnách, ze kterých bylo donedávna obyvatelstvo velké části obce zásobováno pitnou vodou, bylo nedostatečné množství vody a její kvalita neodpovídala požadavkům platných předpisů zvýšeným obsahem dusičnanů. Obec proto pořídila síť vodovodních řadů, zásobujících většinu stávající zástavby sídla Všešary. Do obecního vodovodu je pitná voda dodávána ze Skupinového vodovodu regionu Jih. Napojení na skupinový vodovod bylo realizováno řadem B2 – DN 150 z vodojemu U Svaté Anny (2x100 m³, max. hl. 450,00 m n. m.) a řadem V-http DN 100 z vodojemu Bartošky (2.600 m³, max. hl. 487,0 m n. m.).

Ochranná pásma vodních zdrojů nejsou v území vyhlášena.

Návrh řešení

V návrhu územního plánu byla na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. Převážná většina stávající vodovodní sítě obce je v profilech PE D90 a větších, což postačí i pro požární zabezpečení nízkopodlažní obytné zástavby. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD je nutno počítat s použitím stejného minimálního profilu.

Návrh zástavby včetně technické infrastruktury v rozvojových plochách Z35-SV a Z20-SV je podmíněn zpracováním územní studie. Vnitřní území lokalit Z6-SV, Z16-SV ve Všešarech a Z23-SV, Z24-SV v Menčicích bude předmětem řešení navazujících stupňů projektové dokumentace. Tyto plochy nejsou ideálně přístupné po veřejných pozemcích a případné inženýrské sítě budou pravděpodobně vyžadovat věcná břemena, sjednaná se soukromými vlastníky dotčených nebo sousedních pozemků. Území s obytnou zástavbou a s objekty individuální rekreace je od okolních sídel odlehle, vybavené v současnosti pouze elektřinou. Zásíťování tohoto území je v horizontu návrhu územního plánu vzhledem ke vzdálenosti od zdrojů investičně nereálné.

Studny / hydrogeologické průzkumné vrty pro zásobování vodou budou povolovány pouze tam, kde není prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod – toto ustanovení se nevztahuje na studny / hydrogeologické průzkumné vrty určené pro závlivku sadů a zahrad a pro zásobování vodou chovu hospodářských zvířat.

Stanovení potřeby vody :

Obyvatelstvo :	$q = 100 \text{ l/os.den}$	
a) průměrná denní potřeba	$Q_p = q \cdot O \text{ (l/den)}$	
b) maximální denní potřeba	$Q_m = Q_p \cdot k_d \text{ (l/den)}$,	$k_d = 1,5$
c) maximální hodinová potřeba	$Q_h = Q_m \cdot k_h \text{ (l/s)}$,	$k_h = 1,8$
d) roční potřeba	$Q_r \text{ (m}^3\text{/rok)}$ podle vyhlášky č. 120/2011 Sb.	

Bilance všech lokalit s návrhem způsobu zásobování vodou jsou zpracovány v samostatných tabulkách.

Z bilancí je zřejmé, že stávající vodárenský systém, pokud se týká přívodního řadu a rozvodné sítě, je schopen uspokojivě zásobit stávající zástavbu obce včetně nových rozvojových ploch. Vyčíslený přírůstek maximální hodinové potřeby vody v systému vodovodu představuje 1,7 l/s, což se nemůže projevit na kapacitě přívodních potrubí ani v budoucnu při maximálním naplnění záměrů plánovaného

rozvoje. Celková potřeba vody v obci bude činit v hodinovém maximu 4,56 l/s, kapacitní průtok rozvodné sítě PE D90 se pohybuje kolem 4 – 5 l/s. Objem vodojemu pokrývá s rezervou maximální denní potřebu vody pro cca 1320 obyvatel. Po dosažení tohoto počtu připojených obyvatel a dalších přírůstků s návrhovým cílovým počtem 1424 obyvatel bude nutno počítat s rozšířením akumulačního objemu vodojemu pro potřebu obce Všestary o cca 20 m³. Nové rozvojové plochy vesměs s obytnou výstavbou rodinných domů budou zásobovány vodou prostřednictvím nových vodovodních řadů, napojených na nejbližší stávající vodovodní síť. Studny / vrty pro zásobování vodou budou povolovány pouze tam, kde nebude prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 8,4 m³/den cisternami ze zdroje Výžerky – Nučice. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zdroje požární vody: veřejná vodovodní síť a malé vodní nádrže.

KANALIZACE

Současný stav

V obci byla v letech 2013 – 2015 zřízena veřejná splašková kanalizace, svedená gravitačním sběračem do ČOV v sousedních Mnichovicích. Výšková konfigurace neumožňuje pouze gravitační odvádění splaškových vod – v nižších polohách zástavby jsou proto vybudovány dvě čerpací stanice s výtlaky nejbližší splaškové stoky. Celková délka vybudované kanalizace je 11,22 km, převažujícím profilem je PP DN 300. Do kanalizace bylo možno napojit 850 obyvatel. V sídle Menčice splašková kanalizace prozatím vybudována není. Kapacita ČOV v Mnichovicích je celkem 6000 EO s navrhovanou intenzifikací na cca 10000 EO. Kapacitní údaje o ČOV jsou limitním faktorem pro rozvoj Mnichovic i ostatních připojených sídel.

Návrh řešení

U zastavitelných ploch bude nová výstavba podmíněna připojením na kanalizaci a čistírnu odpadních vod. Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny nově navrženou splaškovou kanalizací do nejbližších stok splaškového kanalizačního systému obce, pokud bude řádně provozován a dále do ČOV. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch platí, že do doby realizace připojení na splaškovou kanalizaci budou u nových objektů zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových, případně podzemních vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 401/2015 Sb., resp. nařízení vlády č. 57/2016 Sb., kterými se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, případně akumulační žumpy k vyvážení do ČOV. Zásadně nebudou u nových domů povolovány septiky s přepadem. Podle vyčíslených bilancí představuje navržený rozvoj obytné výstavby přírůstek 511 obyvatel na konečný počet 1424 obyvatel. Při naplňování záměrů rozvoje pak bude z toho důvodu nutno včas ověřit kapacitní možnosti čistírny v Mnichovicích a upravit smluvní vztahy, týkající se počtu připojených obyvatel. V současnosti je pro Všestary a Klokočnou rezervovaná kapacita celkem 1000 EO.

V sídle Menčice, kde splašková kanalizace zatím není, je zobrazen její návrh se sběračem do Mnichovic podle PRVK. Návrh zástavby včetně technické infrastruktury v rozvojových plochách Z35-SV a Z20-SV je podmíněn zpracováním územní studie. Vnitřní území lokalit Z6-SV, Z16-SV ve Všestarech a Z23-SV, Z24-SV v Menčicích bude předmětem řešení navazujících stupňů projektové dokumentace. Tyto plochy nejsou ideálně přístupné po veřejných pozemcích a případné inženýrské sítě budou pravděpodobně vyžadovat věcná břemena, sjednaná se soukromými vlastníky dotčených nebo sousedních pozemků. Území s obytnou zástavbou a s objekty individuální rekreace je od okolních sídel odlehlelé, vybavené v současnosti pouze elektřinou. Zasiťování tohoto území je v horizontu návrhu územního plánu vzhledem ke vzdálenosti od zdrojů investičně nereálné.

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, které může přinést problémy zejména v recipientech, což se týká zejména větších rozvojových ploch se soustředěnou výstavbou rodinných domů. Základním předpokladem je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet k výraznému zhoršení průtokových poměrů v toku.

S ohledem na ustanovení příslušných platných předpisů musí být stavební pozemky vždy vymezeny tak, aby na nich byla vyřešena akumulace srážkových vod pro jejich následné využití, případně vsakování nebo regulované odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. omezení odtoku srážkových vod akumulací a jejich následným využitím,
2. popřípadě jejich vsakování na pozemku, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
3. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady :

- 1) V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.
- 2) Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu oddílného odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
- 3) Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného opatření dle odst. 1 a 2 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulační dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Hlavním recipientem v území je významný vodní tok Mnichovka (č.h.p. 1-09-03-124, správce Povodí Vltavy) s pravobřežními přítoky, jimiž jsou Všestarský potok s délkou 1,9 km a na jihu Strančický potok. Délka potoka Mnichovka činí 13,2 km, plocha povodí měří 55,9 km². Pramení jihozápadně od Svojetic v nadmořské výšce cca 490 m n.m., průměrný průtok v ústí do Sázavy je 0,23 m³/s. Vyhlášené záplavové území na potoku Mnichovka do řešeného území zasahuje v jeho východním okraji do sídla Menčice a do osady Údolí Raků. Povodňový hlásný profil kategorie C je osazen na ř.km 7,30 v katastru sousedních Mnichovic (Mnichovice – centrum) a má význam zejména pro povodí pod tímto vodočtem. Jiná záplavová území zde nejsou vyhlášena vzhledem k malé vodnosti horních úseků místních drobných vodních toků v jejich pramenné oblasti.

M-denní průtoky Mnichovky u ústí :

M [dní] Q30 Q60 Q90 Q120 Q150 Q180 Q210 Q240 Q270 Q300 Q330 Q355 Q364
Q [m³/s] 0,51 0,36 0,28 0,23 0,19 0,16 0,14 0,11 0,09 0,07 0,05 0,03 0,02

Na uvedených potocích je několik malých bezejmenných vodních nádrží.

Podle Povodňového plánu Středočeského kraje jsou na Mnichovce místa omezující odtokové poměry : , ř. km 9,30 – Mnichovka – most u lomu, ř. km 9,50 – Menčice – most nad rybníkem, ř.km 9,70 – Menčice – most1. Na Všestarském potoku jsou tato místa v ř. km 0,70 – odtok z vodní nádrže do zatrubněné části, ř.km 0,55 – odtok z rybníka, ř.km 0,50 – začátek zatrubněné části. Strančický potok - bezejmenný přítok – ř. km 0,50 – železniční most.

Objekty obytné výstavby ohrožené povodní: Mnichovka : Menčice č. p.19,15, 8, 22, 24,14. Údolí Raků – ev. č. 20. Všestary – č. p. 10.

Ohrožení bleskovou povodní mimo tok: Všestary jihozápad – možný odtok přívalových dešťů ze zemědělsky obhospodařovaných svažitých pozemků směrem k obytné zástavbě v ulicích Pampelišková, V Hatích.

Popsané objekty Povodňového plánu jsou zobrazeny v grafické části územního plánu.

Navržená a v grafické části zobrazená protipovodňová opatření územní plán převzal ze „Studie odtokových poměrů včetně návrhu možných protipovodňových opatření v povodí Sázavy“ (VRV + DHI 04/2018), Návrhová část – Povodí Mnichovky, Kunického a Lomnického potoka. V řešeném území se jedná o opatření několika typů:

SO 09a - suchá nádrž na Mnichovce nad sídlem Menčice, plocha 1,5 ha. Suchá nádrž je navržena v inundačním území Mnichovky v přirozené údolnici. Hráz je umístěna 65 m po toku nad hrází stávajícího rybníka a cca 38 m od hranice zátopy tohoto rybníka. Většina retenčního objemu nádrže se nachází v levobřežní inundaci. Nádrž bude plněna zvýšeným přítokem (nad kapacitu základové výpusti) z Mnichovky dokud nebude dosaženo úrovně koruny bezpečnostního přelivu.

SO 09b – stabilizace drah soustředěného odtoku. Dráhy soustředěného odtoku (DSO) představují místa, kde v důsledku konfigurace terénu dochází k přirozené koncentraci plošného povrchového odtoku, vytváření výrazných odtokových drah a k možnosti vzniku rýhové eroze. Tyto plochy je nezbytné zatravnit, nebo v případě, že zatravnění bude s ohledem na odtokové poměry nedostatečné, zajistit opevnění nejvíce namáhaných částí technickým řešením (např. kamenný pohoz, zához, příčné prahy). Šířka zatravnění závisí na tvaru údolnice, respektive DSO, sklonitosti pozemků nebo případně výsledku posouzení erozního smyvu. Druhové složení trav je třeba přizpůsobit předpokládanému namáhání proudící vodou. Stabilizované dráhy soustředěného odtoku budou zabraňovat vzniku rýhové eroze a neškodně odvádět vodu do recipientu.

SO 09c – protierozní mez. Meze obecně slouží jako dílčí prvek pro přerušení dráhy odtoku na zemědělských pozemcích. Jsou historicky nejčastějším opatřením, které kromě samotné protierozní funkce výrazně napomáhá dotvářet ráz krajiny a ve spojení s ozeleněním plní mnohé ekologické funkce. U nově navrhovaných mezí je kladen důraz na spojení záchytné funkce s odváděcí a zároveň krajinnotvornou (doplnění o výsadby dřevin). Nová mez je navrhována jako nízká hrázka, zpravidla spojená s mělkým zatravněným příkopem nad hrázkou (variantně lze příkop nebo průleh umístit i pod hrázkou). Zatravnění nad hrázkou by mělo být alespoň 5 m. Celkovou šířku tohoto prvku lze uvažovat cca 10-15 m. Protierozní mez je na jednom konci zaústěná do stabilizované údolnice. Vzhledem k ploše obdělávaného pole bude mez přerušovat dráhy odtoku a tvořit krajinnotvorný prvek.

SO 09e,f – zasakovací průlehy. Zasakovací průleh slouží k přerušení délky svahu a zachycení povrchové vody. Zachycená voda se zasákne nebo je neškodně odvedena. Průlehy jsou vedeny po vrstevnici s minimálním podélným sklonem (aby nedošlo k naplnění a nekontrolovatelnému odtoku). Mívají menší sklon svahů (1:5 až 1:10), a proto se umísťují na pozemky o sklonu do 12%. Lichoběžníkový (nebo trojúhelníkový) příčný profil je nejčastěji zatravněný a zpevněný na místech určených k přejezdu zemědělské techniky. Často se využívá vyhloubená zemina na výstavbu hrázky ve směru svahu terénu na zvýšení kapacity průlehu. Na straně proti svahu je žádoucí založit pás trvalého zatravnění (zasakovací pás) v šířce minimálně 5 m na zachycení splavenin před vstupem do průlehu, případně i výsadba vegetace podél zahloubení. Celková šířka zasakovacích průlehů odpovídá přibližně 8-12 m. Všechny zasakovací průlehy jsou navrhovány na půdě odpovídající typu B se střední rychlostí infiltrace. U nově

navrhovaných průlehlů je kladen důraz na spojení záchytné funkce s odváděcí, a proto jsou na jednom konci zaústěny.

SO 14 – suchá nádrž v údolí Všestarského potoka, plocha 1,21 ha. Suchá nádrž je navržena v inundačním území Všestarského potoka v přirozené údolnici. Hráz je umístěna cca 230 m jihovýchodně od odbočky na Menčice. Většina retenčního objemu nádrže se nachází v pravobřežní inundaci Všestarského potoka. Nádrž bude plněna zvýšeným přítokem (nad kapacitu základové výpusti) z Všestarského potoka, dokud nebude dosaženo úrovně koruny bezpečnostního přelivu.

Veškerá výše uvedená protipovodňová opatření se rozkládají v nezastavěném území, navržené rozvojové plochy do těchto technických opatření nezasahují. Územní plán obce nevytváří pro realizaci navržených protipovodňových opatření žádné překážky.

Zásahy do současného stavu vodních toků nejsou územním plánem navrženy. Pouze bude prováděno čištění koryt (od skládkového materiálu a jiných překážek, omezujících průtok) a koryta budou výhledově přizpůsobována přírodnímu charakteru v souladu se „Studii“. Zpevnění břehů bude prováděno v případě nutnosti přírodními úpravami (osázení vegetací, max. protierozní kamenný zához). Podél vodních toků nebude umístěna žádná nová zástavba do vzdálenosti min. 6 m.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn je v řešeném území rozveden v obci Všestary, s napojením od sousedních Mnichovic i Strančic. Sídlo Menčice zatím zásobováno plynem není. Plynifikace je navržena v lokalitách, které leží v blízkosti stávajících plynovodů STL. Do nových rozvojových ploch budou přivedeny nové plynovodní řady STL. Místem napojení těchto nových řadů budou stávající trasy plynovodů STL. S tím bude spojena nutnost posouzení kapacitních možností stávajících plynovodů, zejména jejich koncových větví. Okolní sídla řešeného území – Menčice, osada Údolí Raků - zásobována plynem i nadále nebudou. Vzhledem ke vzdálenosti od zdroje a ke skladbě případných odběratelů (převážně obyvatelstvo bez významného velkoodběru) by byla jejich plynifikace ekonomicky neefektivní. Návrh vytápění zde bude proto orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.). Tím by bylo s ohledem na ochranu ovzduší nahrazeno v současnosti již nevyhovující lokální vytápění pevnými palivy. Individuální volba způsobu zásobování teplem platí i pro rozvojové lokality v plynifikovaných Všestarech.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav

Nadřazené soustavy :

Řešené území je napájeno elektrickou energií většinou nadzemním primérním rozvodným systémem VN - 22 kV v síti rozveden TR 110/22 kV Říčany, Strančice. V zastavěné části obce jsou rozvody VN částečně provedeny podzemními kabely.

Transformace VN/NN :

K transformaci VN/NN slouží distribuční a odběratelské transformační stanice 22/0,4 kV různých typů, provedení a stáří.

Současný stav primérní napájecí sítě je uspokojivý, v obci osazené transformační stanice pokrývají nynější požadavky na odběr elektrické energie. Při předpokládaném rozvoji v obci bude v případě

vyčerpání výkonu nutná rekonstrukce některých stávajících stanic a výměny transformátorů za výkonově větší. Sekundární rozvody stejně jako rozvody veřejného osvětlení jsou provedeny většinou nadzemním i kabelovým vedením. V přípravě je dokončení rekonstrukce sekundární sítě kabelovými rozvody.

Návrh řešení

Pro zajištění příkonu a posílení distribuce není navržena výstavba dalších trafostanic. V souladu s vývojem požadavků na zajištění příkonu v sídlech obdobného charakteru se v návrhu ÚP již nepředpokládá výhledová maximální elektrizace všech objektů se zajištěním elektrického vytápění. Zásobování teplem v objektech trvalého bydlení se bude i v časovém horizontu ÚP orientovat spíše na využití jiných zdrojů tepla – v případě řešeného území by se jednalo většinou o zemní plyn a kombinaci různých druhů paliv - zkapalněné topné plyny, případně dřevoplyn a v menším množství LTO náhradou za tepelné zdroje na pevná paliva. To znamená, že se ve výhledu neočekávají výrazné požadavky na zvýšení příkonu ve stávající zástavbě. U navrhovaných nových domů se rovněž nepředpokládá komplexní elektrizace s vytápěním. V návrhu jde tedy spíše o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení elektrizační soustavy pro nové rozvojové plochy. Současně je třeba počítat podle provozních potřeb s postupnou rekonstrukcí sekundární sítě NN a s jejím posílením zejména tam, kde bude možno pokrýt zvýšení příkonu v nových lokalitách z rezervy ve výkonu stávajících trafostanic. V některých případech bude možno zvýšit výkon stávajících TS výměnou transformátoru, jinde bude nutno počítat s rekonstrukcí TS. Tyto činnosti budou probíhat postupně v čase podle skutečných požadavků na zajištění příkonu.

Na základě urbanistického návrhu rozvoje obce byla zpracována předběžná bilance pro zajištění příkonu, která je vyčíslena v samostatné příloze jako přírůstek k současnému stavu pro rozhodující oblasti, soustřeďující plošně jednotlivé lokality návrhu. Tabulka bilancí obsahuje i návrh způsobu zajištění příkonu pro jednotlivé lokality. Při návrhu rozvoje zástavby a využití ploch v ÚP budou respektována vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení. V případě požadavku na uvolnění území bude nutno konkrétní případ přeložky projednat s provozovatelem sítě ČEZ Distribuce a.s.

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP:

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP: návrh dostavby RD při naplnění limitu rozvoje
V bilancích jsou použita následující měrná zatížení na úrovni DTS:

stupeň	měrné zatížení			% domů neplynofikovaná oblast
	kW/bj	podíl		
A	1,50	0,50		
B1	2,10	1,00	60	50
B2	2,60	0,50	30	20
C1	9,00	0,17	5	20
C2	17,00	1,00	5	10
			100	100

průměrné zatížení TS kW/bj		2,577	3,316
----------------------------	--	-------	-------

A - osvětlení a drobné spotřebiče

B1 - A + vaření

B2 - A + TUV + vaření

C1 - B2 + přímotopné vytápění

C2 - B2 + akumulární vytápění

Celková energetická bilance přírůstku příkonu v řešeném území – zatížení na úrovni DTS: 395 kW
Navrženým rozvojem území bude v některých lokalitách částečně dotčeno ochranné pásmo stávajícího vedení VN. V návrhu ÚP se předpokládá, že plošné využití území v těchto plochách (budoucí parcelace

ve vazbě na urbanistické členění ploch) bude průběhu ochranného pásma přizpůsobeno, tzn., že vyhlášené ochranné pásmo stávajícího energetického zařízení bude respektováno.

Poznámka: veškeré zákresy energetických vedení a zařízení jsou převzaty z Územně analytických podkladů ORP Říčany (ÚAP). Tyto podklady obsahují i návrh nadzemního vedení VN 22 kV, směřující od Strančic k severu a potom na východ v souběhu se stávajícím vedením k osadě Údolí Raků, a dále návrh vedení VN údolím Strančického potoka. Návrhy těchto tras podle ÚAP nezbuzují přílišnou důvěru, protože jsou v dlouhých úsecích vedeny obytnou zástavbou nad stávajícími domy a navíc jsou opatřeny ochranným pásmem celkové šířky 30m, které této kategorii vedení neodpovídá.

TELEKOMUNIKACE

Současný stav

Podkladem pro zákres je dokumentace současného stavu optických a metalických kabelů, poskytnutá v digitální podobě v podkladech ÚAP bez textové části. Komunikační zařízení, radioreléové trasy a jejich ochranná pásma jsou v ÚAP dokumentovány pouze na okrajích řešeného území. Ochranná pásma podzemních sítí elektronických komunikací je nutno při navrhovaném rozvoji obce respektovat.

Návrh řešení

Síť elektronických komunikací je poměrně nová a proto v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Případné požadavky na zajištění dalšího kabelového připojení sítí elektronických komunikací v nových rozvojových plochách bude správce sítě řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů v jednotlivých lokalitách, s využitím ponechaných rezerv v kabelové SEK, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán považuje stávající občanské vybavení za v zásadě plošně stabilizované; územní plán vymezuje několik zastavitelných ploch / rozvojových lokalit doplňujících stávající plochy občanského vybavení. V přímé vazbě na stávající hřbitov je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro jeho rozšíření (lokalita Z29-OH) a uprostřed stávající zástavby v jižní části správního území obce je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro vybudování malého sportovního areálu / dětského hřiště (lokalita Z28-OS). V rámci revitalizace stávajícího areálu lomu Všestary územní plán předpokládá transformaci části ploch stávajícího území pro těžební činnost pro vybudování zařízení pro rekreaci (ubytování, sportovní a rekreační plochy) – lokalita Z36-OS a lokalita Z37-OS.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území. Lze předpokládat, že v případné navazující dokumentaci, zpracované například v rámci programu obnovy venkova, budou veřejná prostranství v obci zpracována ve větším detailu a tato dokumentace se stane základem důsledné revitalizace těchto prostranství. Jedná se jednak o centrální veřejné prostranství v severní části obce, kvalitní veřejná prostranství by měla být součástí i jednotlivých rozvojových lokalit, zejména lokality Z16-SV.

J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Celková rozloha správního území obce Všešary činí 444 ha, ve správním území obce žije aktuálně celkem 913 obyvatel. Správní území obce se rozkládá v atraktivní krajině, v pražském metropolitním regionu, s dobrou dopravní dostupností do hlavního města Prahy; obec má vysoký potenciál z hlediska rozvoje trvalého bydlení. Za posledních dvacet let došlo zhruba ke zdvojnásobení počtu trvale hlášených obyvatel a lze předpokládat, že tento demografický trend bude i nadále pokračovat.

Stávající zastavěné území (plochy stabilizované) je již přiměřeně charakteru zástavby sídla využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění o nové rozvojové lokality, určené pro další výstavbu rodinných domů (plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské). Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 148 nových rodinných domů, což představuje cca 500 nových obyvatel v horizontu následujících cca 20 let. Územní plán tak vytváří předpoklady pro žádoucí stabilizaci a postupný další nárůst počtu obyvatel.

K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Správní území obce Všešary leží v území pražského metropolitního regionu, kde hlavní město Praha představuje zásadní centrum pro poměrně širokou spádovou oblast. Pro obec Všešary je ještě významné bližší spádové centrum město Říčany. Správní území obce Všešary leží v blízkosti významného dopravního tahu – dálnice D1; železniční dopravní spojení s hlavním městem Prahou je v obci Stránčice. Veškeré záměry, obsažené v územním plánu, jsou z hlediska širších vztahů – vztahů k sousedním správním územím - bezkonfliktní: územní plán neobsahuje žádné nové záměry, jež by se týkaly bezprostředně i správních území sousedních obcí. Územní plán respektuje koridor silnice II/107 ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a koordinuje jeho vymezení s územními plány sousedních obcí (Stránčice, Tehov).

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh Územního plánu Všešary byl zpracován na základě Zadání územního plánu Všešary (2020), upraveného dle vydaných stanovisek, požadavků a podnětů v rámci projednání návrhu Zadání a schváleného zastupitelstvem obce.

Návrh územního plánu naplňuje jednotlivé požadavky Zadání – viz také kapitola I.

M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR; vydaných dne 7. 2. 2012), v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6, 7, 10. a 11. aktualizace od 4. 1. 2024.

N VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Celé řešené území (správní území obce Všestary) je územím s prvky regulačního plánu.

Prvky regulačního plánu jsou obsaženy v kapitole F - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a sice v části Prostorové uspořádání u Ploch smíšených obytných – smíšených obytných venkovských (SV), resp. u Ploch rekreace – rekreace individuální – zahrádkové a chatové osady (RI):

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m² je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřipustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřipustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.

Uvedené prvky regulačního plánu jsou použity v souladu s prioritou č. 14 - republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, PÚR ČR: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...“ - územní plán stanovuje podrobnější prostorové regulativy s cílem respektovat stávající civilizační a kulturní hodnoty obce a zejména ochránit stále ještě zachovanou tradiční, charakteristickou venkovskou strukturu obce, včetně její veduty a střešní krajiny, uplatňující se při zapojení obce do krajiny, v níž se obec Všestary rozkládá. Obdobné požadavky na zpracování územního plánu kladou i Zásady územního rozvoje Středočeského kraje: zachovat a citlivě doplnit výraz sídel, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou. Prvky regulačního plánu se tedy týkají jak tvarového uspořádání střech rodinných domů, tak jejich materiálového provedení – územní plán při tom vychází z místní tradice a historických příkladů a řešení. Z hlediska regulačních prvků je rovněž významné podpořit tradiční řešení jak vlastních rodinných domů, tak zejména oplocení, jehož provedení zcela zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu veřejných prostranství.

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

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Územní plán Všešary předpokládá rozvoj na pozemcích vedených jako zemědělská půda. Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy. Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.26.01 5.26.04 5.26.11 5.26.14 5.26.54 5.48.11 5.68.11

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

5 – klimatický region MT2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

48 – Kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému, převážně jarnímu zamokření.

68 – Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů ZPF

Lokalita	Způsob využití	Plocha lokality (dle KN) [ha]	Parcely (dle KN)	Plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ	Třída ochrany	Výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	Druh pozemku (dle KN)	Investice do půdy
Z3-SV	SV	1,4027	556/25	0,9601	5.26.01	3	0,9601	orná půda	
			556/26	0,1002	5.26.01	3	0,1002	orná půda	
			556/27	0,3424	5.26.01	3	0,3424	orná půda	
Z4-SV	SV	0,9705	562/1	0,1458	5.26.11	3	0,1458	orná půda	
			564/1	0,1506	5.26.11	3	0,1506	orná půda	
			565/1	0,2675	5.26.11	3	0,2675	orná půda	
			1079	0,0497	-	-	-	ostatní plocha	
			566	0,0140	5.26.11	3	0,0140	trvalý travní porost	
					5.26.14	4	0,0084		
			567	0,1431	5.26.11	3	0,1380	orná půda	
					5.26.14	4	0,0051		
			568/2	0,0094	5.26.11	3	0,0094	trvalý travní porost	
			568/1	0,0359	5.26.11	3	0,0359	trvalý travní porost	
			568/3	0,0163	5.26.14	4	0,0018	trvalý travní porost	
					5.26.11	3	0,0145		
			569	0,1382	5.26.11	3	0,0167	zahrada	
5.26.14	4	0,1215							
Z5-SV	SV	1,2597	95	0,3325	5.26.01	3	0,0081	orná půda	1,2436
					5.48.11	4	0,3244		
			92	0,3070	5.48.11	4	0,3070	orná půda	
			91/3	0,0958	5.48.11	4	0,0958	orná půda	
			91/2	0,0094	-	-	-	ostatní plocha	
			91/1	0,0063	5.26.01	3	0,0004	orná půda	
					5.48.11	4	0,0060		
			94	0,0358	5.48.11	4	0,0358	orná půda	
			160/88	0,0310	5.48.11	4	0,0310	orná půda	
			91/4	0,1145	5.26.01	3	0,0062	orná půda	
					5.48.11	4	0,1083		
			91/5	0,1107	5.48.11	4	0,1107	orná půda	
			91/6	0,1099	5.48.11	4	0,1099	orná půda	
91/7	0,1068	5.48.11	4	0,1068	orná půda				
Z6-SV	SV	1,4508	71	0,3266	5.26.01	3	0,3266	orná půda	
			72	0,3007	5.26.01	3	0,3007	orná půda	
			73	0,2410	5.26.01	3	0,2410	zahrada	
			74	0,2460	5.26.01	3	0,2460	zahrada	
			76/1	0,0114	5.26.01	3	0,0114	trvalý travní porost	
			77/3	0,3251	5.26.11	3	0,0300	orná půda	
					5.26.01	3	0,0993		
5.48.11	4	0,1958							
Z7-SV	SV	0,1493	1047/1	0,1493	5.26.01	3	0,1486	zahrada	
					5.26.11	3	0,0007		
Z8-SV	SV	0,2392	1037/5	0,2392	5.26.11	3	0,2392	orná půda	
Z9-SV	SV	0,5397	1040	0,0003	5.26.11	3	0,0003	orná půda	0,2227
			1043	0,1499	5.26.11	3	0,1499	orná půda	
			1042/1	0,0799	5.26.11	3	0,0799	orná půda	
			1042/2	0,0884	5.26.11	3	0,0884	orná půda	
			1037/4	0,0216	-	-	-	ostatní plocha	
			1037/1	0,1996	5.26.11	3	0,1996	orná půda	

Z10-SV	SV	1,1177	1028/2	0,1835	5.26.11	3	0,1835	trvalý travní porost	0,0778
			1150	0,0108	-	-	-	ostatní plocha	
			1028/1	0,1754	5.68.11	5	0,0858	trvalý travní porost	
					5.26.11	3	0,0896		
			1023/4	0,1000	5.68.11	5	0,0515	trvalý travní porost	
					5.26.11	3	0,0485		
			1014/11	0,0131	5.26.11	3	0,0017	trvalý travní porost	
					5.68.11	5	0,0114		
			1023/7	0,0987	5.68.11	5	0,0987	trvalý travní porost	
			1023/5	0,0642	5.68.11	5	0,0596	trvalý travní porost	
					5.26.11	3	0,0046		
			1023/6	0,0987	5.68.11	5	0,0987	trvalý travní porost	
			1014/22	0,0178	5.68.11	5	0,0178	trvalý travní porost	
			1023/1	0,0988	5.68.11	5	0,0988	trvalý travní porost	
			1028/3	0,0294	5.26.11	3	0,0294	trvalý travní porost	
			1026/1	0,1271	5.68.11	5	0,0394	trvalý travní porost	
5.26.11	3	0,0877							
1026/2	0,1002	5.26.11	3	0,0987	trvalý travní porost				
		5.68.11	5	0,0015					
Z11-SV	SV	0,1985	1019/5	0,0157	5.68.11	5	0,0157	trvalý travní porost	0,1985
			1019/3	0,1828	5.68.11	5	0,1828	trvalý travní porost	
Z12-SV	SV	0,9238	142	0,3654	5.26.01	3	0,3654	orná půda	
			160/50	0,0881	5.26.01	3	0,0881	orná půda	
			160/52	0,1127	5.26.01	3	0,1127	orná půda	
			160/53	0,1169	5.26.01	3	0,1169	orná půda	
			160/54	0,1194	5.26.01	3	0,1194	orná půda	
			160/55	0,1213	5.26.01	3	0,1213	orná půda	
Z16-SV	SV	4,1260	160/91	1,1953	5.26.01	3	0,8128	orná půda	1,1691
					5.26.04	4	0,3825		
			160/92	0,2543	5.26.04	4	0,2236	orná půda	
			183/5	0,3124	5.26.04	4	0,3061	orná půda	
					5.26.01	3	0,0063		
			183/6	0,0788	5.26.04	4	0,0769	orná půda	
					5.26.01	3	0,0019		
			183/7	0,1010	5.26.04	4	0,1010	orná půda	
			183/8	0,0862	5.26.04	4	0,0862	orná půda	
			160/45	0,1200	5.26.04	4	0,0962	orná půda	
					5.26.01	3	0,0238		
			160/97	0,1054	5.26.04	4	0,0293	orná půda	
					5.26.01	3	0,0761		
			766	0,0006	-	-	-	zastavěná plocha, nádvoří	
			160/98	0,1609	5.26.01	3	0,1609	orná půda	
			160/99	0,1599	5.26.01	3	0,1599	orná půda	
			160/100	0,1553	5.26.01	3	0,1553	orná půda	
			160/101	0,1584	5.26.01	3	0,1584	orná půda	
			160/102	0,1568	5.26.01	3	0,1568	orná půda	
			160/103	0,1593	5.26.01	3	0,1593	orná půda	
160/104	0,1518	5.26.01	3	0,1518	orná půda				
160/105	0,1475	5.26.01	3	0,1475	orná půda				
160/106	0,1526	5.26.01	3	0,0568	orná půda				
		5.26.04	4	0,0958					
160/107	0,1564	5.26.04	4	0,1564	orná půda				
160/108	0,1641	5.26.04	4	0,1641	orná půda				
160/109	0,1490	5.26.04	4	0,1490	orná půda				
Z17-SV	SV	0,5598	149/13	0,1100	5.26.14	4	0,1029	orná půda	

					5.26.01	3	0,0071		
			149/14	0,0982	5.26.14	4	0,0773	orná půda	
					5.26.01	3	0,0209		
			149/12	0,1073	5.26.14	4	0,1073	orná půda	
			149/4	0,1253	5.26.14	4	0,1253	orná půda	
			149/15	0,1190	5.26.14	4	0,1190	orná půda	
Z18-SV	SV	1,2490	932/16	0,0981	5.26.14	4	0,0981	orná půda	
			932/25	0,0995	5.26.01	3	0,0631	orná půda	
					5.26.14	4	0,0364		
			932/34	0,0751	5.26.01	3	0,0751	orná půda	
			932/26	0,0679	5.26.01	3	0,0453	orná půda	
					5.26.14	4	0,0226		
			932/13	0,0806	5.26.01	3	0,0806	orná půda	
			932/27	0,0720	5.26.01	3	0,0464	orná půda	
					5.26.14	4	0,0256		
			932/12	0,1557	5.26.01	3	0,1557	orná půda	
			932/28	0,0867	5.26.01	3	0,0540	orná půda	
					5.26.14	4	0,0327		
			932/19	0,0730	5.26.14	4	0,0730	orná půda	
			932/20	0,0737	5.26.14	4	0,0737	orná půda	
			932/29	0,0860	5.26.01	3	0,0502	orná půda	
					5.26.14	4	0,0358		
			932/21	0,1232	5.26.14	4	0,1232	orná půda	
			932/30	0,1575	5.26.01	3	0,0987	orná půda	
					5.26.14	4	0,0588		
Z19-SV	SV	0,4413	932/35	0,0911	5.26.14	4	0,0007	orná půda	
					5.26.01	3	0,0904		
			932/23	0,1234	5.26.01	3	0,0078	orná půda	
					5.26.14	4	0,1156		
			932/32	0,1034	5.26.01	3	0,0982	orná půda	
					5.26.14	4	0,0052		
			932/24	0,1234	5.26.01	3	0,0712	orná půda	
					5.26.14	4	0,0522		
Z20-SV	SV	0,8628	951	0,1071	5.26.14	4	0,1071	orná půda	
			952	0,1076	5.26.14	4	0,1076	orná půda	
			953	0,2154	5.26.14	4	0,2154	orná půda	
			954	0,2439	5.26.14	4	0,2439	orná půda	
			947/1	0,1888	5.26.14	4	0,1888	orná půda	
Z21-SV	SV	0,6868	721/2	0,5642	5.26.54	5	0,5642	orná půda	
			721/8	0,0223	5.26.54	5	0,0223	orná půda	
			721/37	0,0422	5.26.54	5	0,0422	trvalý travní porost	
			721/40	0,0581	5.26.54	5	0,0581	trvalý travní porost	
Z22-SV	SV	0,1319	714/2	0,1319	5.26.54	5	0,1319	trvalý travní porost	
Z23-SV	SV	0,1397	789/3	0,1397	5.26.14	4	0,1397	orná půda	
Z24-SV	SV	0,5289	782	0,2710	5.26.14	4	0,2710	orná půda	
			789/2	0,0011	5.26.14	4	0,0011	orná půda	
			789/1	0,2568	5.26.14	4	0,2568	orná půda	
Z25-SV	SV	0,1915	894/1	0,1915	5.68.11	5	0,1915	zahradka	0,1546
Z26-SV	SV	0,1087	1114/4	0,1087	-	-	-	ostatní plocha	
Z28-OS	OS	0,1628	900/2	0,1628	5.26.11	3	0,1628	orná půda	
Z29-OH	OH	0,2822	503/5	0,2822	5.26.01	3	0,2822	orná půda	0,1326
Z30-DS	DS	0,1247	538/1	0,1247	-	-	-	ostatní plocha	
Z31-SV	SV	0,2785	711	0,2785	5.26.54	5	0,2657	trvalý travní porost	
					5.26.14	4	0,0128		
Z33-HS	HS	0,2202	477/1	0,1159	5.26.01	3	0,1159	trvalý travní porost	0,2202

			477/5	0,0509	5.48.11	4	0,0002	trvalý travní porost
					5.26.01	3	0,0507	
			477/3	0,0060	5.26.01	3	0,0060	trvalý travní porost
			477/2	0,0474	5.26.01	3	0,0474	trvalý travní porost
Z34-DS	DS	0,0186	932/3	0,0186	5.26.01	3	0,0139	trvalý travní porost
					5.26.44	5	0,0041	
					5.26.14	4	0,0006	
Z35-SV	SV	3,0798	160/29	0,9410	5.26.04	4	0,5759	orná půda
					5.26.01	3	0,3651	
			160/30	0,9448	5.26.04	4	0,5670	orná půda
					5.26.01	3	0,3778	
			160/31	0,1349	5.26.04	4	0,1349	orná půda
			160/28	0,4773	5.26.04	4	0,4773	orná půda
			160/27	0,4742	5.26.04	4	0,4742	orná půda
			160/77	0,1038	5.26.01	3	0,0113	orná půda
					5.26.04	4	0,0925	
			160/33	0,0038	5.26.04	4	0,0038	orná půda
Z36-OS	OS	0,5177	533	0,0017	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			813/1	0,4928	-	-	-	ostatní plocha
			814/2	0,0051	-	-	-	ostatní plocha
			1096/2	0,0181	-	-	-	ostatní plocha
Z37-OS	OS	0,6543	530	0,0348	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			809	0,0342	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			811	0,3087	-	-	-	ostatní plocha
			812	0,0392	-	-	-	ostatní plocha
			824	0,1786	-	-	-	ostatní plocha
			1094	0,0151	-	-	-	ostatní plocha
			1095	0,0036	-	-	-	ostatní plocha
			1109/1	0,0181	-	-	-	vodní plocha
			1182	0,0186	-	-	-	ostatní plocha
			1183	0,0034	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
K1-NP	NP	1,2413	747/1	0,0527	-	-	-	ostatní plocha
			747/2	0,0568	-	-	-	ostatní plocha
			747/3	0,0708	-	-	-	ostatní plocha
			747/8	0,0376	-	-	-	ostatní plocha
			747/7	0,0498	-	-	-	ostatní plocha
			747/6	0,0605	-	-	-	ostatní plocha
			747/5	0,0657	-	-	-	ostatní plocha
			747/4	0,0691	-	-	-	ostatní plocha
			745/1	0,3172	-	-	-	ostatní plocha
			744	0,0435	-	-	-	ostatní plocha
			743	0,4176	-	-	-	ostatní plocha
K2-NP	NP	1,6037	748/14	0,4505	-	-	-	ostatní plocha
			814/1	0,4359	-	-	-	ostatní plocha
			815/1	0,7173	-	-	-	ostatní plocha
K3-NP	NP	0,8690	813/1	0,4350	-	-	-	ostatní plocha
			1109/3	0,0075	-	-	-	vodní plocha
			1109/2	0,0189	-	-	-	vodní plocha
			1109/7	0,0034	-	-	-	vodní plocha
			1109/6	0,0020	-	-	-	vodní plocha
			1109/5	0,0026	-	-	-	vodní plocha
			531	0,0138	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			536	0,0048	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			824	0,0056	-	-	-	ostatní plocha
			813/2	0,0132	5.68.11	3	0,0132	trvalý travní porost
			537	0,0012	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří

			535	0,0021	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			532	0,0004	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			1109/4	0,0040	-	-	-	vodní plocha
			1109/1	0,0134	-	-	-	vodní plocha
			533	0,0002	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří
			811	0,0447	-	-	-	ostatní plocha
			1108	0,0144	-	-	-	vodní plocha
			812	0,0623	-	-	-	ostatní plocha
			1096/2	0,0279	-	-	-	ostatní plocha
			1095	0,0161	-	-	-	ostatní plocha
			808	0,0416	5.68.11	3	0,0063	zahrada
			814/2	0,0535	-	-	-	ostatní plocha
			1182	0,0804	-	-	-	ostatní plocha
Celkem		26,7822		26,7822			21,5680	3,4191

Návrh územního plánu Všestary předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit, určených podle požadavků na plochy:

- SV plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské
- OV plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné
- OS plochy občanského vybavení – občanské vybavení a sport
- OH plochy občanského vybavení – občanské vybavení – hřbitovy
- HS plochy smíšené výrobní – výroby a služeb
- DS plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční
- NP plochy přírodní – přírodní

Celkový zábor zemědělských půd je 21,5485 ha. Do záboru zemědělské půdy je zahrnuta také plocha 0,0195 ha v lokalitě K3-NP, přesto, že součástí ploch přírodních budou trvalé travní porosty, jež jsou zemědělskou půdou. Na této ploše, se dá předpokládat spíše zvětšení plochy trvalých travních porostů, tím i zvětšení ploch zemědělské půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 49,83 % (10,7474 ha) půdami III. třídy ochrany, z 37,60 % (8,1103 ha) půdami IV. třídy ochrany a z 12,57 % (2,7103 ha) půdami V. třídy ochrany.

Zábor zemědělské půdy postihuje 3,4191 ha odvodněných ploch.

Nejvýznamnější zábor zemědělské půdy, tvoří lokalita: Z16-SV (4,0947 ha), půd převážně 3. třídy ochrany a lokalita Z35-SV (3,0798 ha) půd převážně 4. třídy ochrany.

Řešené území leží na rozhraní dvou povodí 3. řádu: Vltava od Berounky po Rokytku, hydrologické pořadí 1-12-01 a Sázava od Želivky po ústí, hydrologické pořadí 1-09-03. Území obce Všestary leží ve třech povodích 4. Řádu: většina území spadá do povodí Mnichovky, č.h.p. 1-09-03-1240-0-00, Západní okraj obce zasahuje do povodí Pitkovického potoka, č.h.p. 1-12-01-0190-0-00, a severozápadní část území je součástí povodí Říčanského potoka, č.h.p. 1-12-01-0290-0-00.

Povodí v území



zdroj: [ÚAP ORP Říčany](#)

Navrhovaný rozvoj bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území obce. Navrhované funkční využití území může zvýšit erozní ohrožení půd, především na svažitéch pozemcích.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území. V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka " Zábór zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Všešary"

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhm výměry zábóru [ha]	Výměra zábóru podle tříd ochrany [ha]					Odhad vým. zábóru na které bude prov. Rekul. na zem. p. [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci staveb k ochr. poz. před erozní čin. vody	Info. podle ustan. § 3 odst. 2 písm. g)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z3-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	1,8538	0,0000	0,0000	1,6663	0,1875	0,0000						
Z4-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,9292	0,0000	0,0000	0,7924	0,1368	0,0000						
Z5-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	1,2504	0,0000	0,0000	0,0147	1,2357	0,0000			ano			
Z6-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	1,4508	0,0000	0,0000	1,2550	0,1958	0,0000						
Z7-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,1493	0,0000	0,0000	0,1493	0,0000	0,0000						
Z8-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,2392	0,0000	0,0000	0,2392	0,0000	0,0000						
Z9-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,5181	0,0000	0,0000	0,5181	0,0000	0,0000			ano			
Z10-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	1,1069	0,0000	0,0000	0,5437	0,0000	0,5632			ano			
Z11-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,1985	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1985			ano			
Z12-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,9238	0,0000	0,0000	0,9238	0,0000	0,0000						
Z16-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	4,0947	0,0000	0,0000	2,2276	1,8671	0,0000			ano			
Z17-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,5598	0,0000	0,0000	0,0280	0,5318	0,0000						
Z18-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	1,2490	0,0000	0,0000	0,6691	0,5799	0,0000						
Z19-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,4413	0,0000	0,0000	0,2676	0,1737	0,0000						
Z20-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,8628	0,0000	0,0000	0,0000	0,8628	0,0000			ano			
Z21-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,6868	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6868						
Z22-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,1319	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1319						
Z23-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,1397	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1397						
Z24-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,5289	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5289						
Z25-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,1915	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1915			ano			
Z31-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,2785	0,0000	0,0000	0,0000	0,0128	0,2657						
Z35-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	3,0798	0,0000	0,0000	0,7542	2,3256	0,0000						
Celkem	Plochy smíšené obytné	20,8647	0,0000	0,0000	10,0490	8,1095	2,7062	0,0000	-	-	-	-	-

Z28-OS	Plo. občanského vybavení - občanské vybavení a sport	0,1628	0,0000	0,0000	0,1628	0,0000	0,0000						
Z29-OH	Plo. občanského vybavení - občanské vybavení - hřbitovy	0,2822	0,0000	0,0000	0,2822	0,0000	0,0000			ano			
Celkem	Plochy občanského vybavení	0,4450	0,0000	0,0000	0,4450	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
Z33-HS	Plochy smíšené výrobní - výroby a služeb	0,2202	0,0000	0,0000	0,2200	0,0002	0,0000			ano			
Celkem	Plochy smíšené výrobní	0,2202	0,0000	0,0000	0,2200	0,0002	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
Z34-DS	Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	0,0186	0,0000	0,0000	0,0139	0,0006	0,0041						
Celkem	Plochy dopravní infrastruktury	0,0186	0,0000	0,0000	0,0139	0,0006	0,0041	0,0000	-	-	-	-	-
K3-NP	Plochy přírodní – přírodní	0,0195	0,0000	0,0000	0,0195	0,0000	0,0000						
Celkem	Plochy přírodní	0,0195	0,0000	0,0000	0,0195	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
Celkem	-	21,5485	0,0000	0,0000	10,7279	8,1103	2,7103	0,0000	-	-	-	-	-

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Ve správním území obce žije aktuálně celkem 913 obyvatel. Správní území obce se rozkládá v atraktivní krajině, v pražském metropolitním regionu, s dobrou dopravní dostupností do hlavního města Prahy. Obec má velký potenciál z hlediska rozvoje trvalého bydlení. Za posledních dvacet let došlo zhruba ke zdvojnásobení počtu trvale hlášených obyvatel a lze předpokládat, že tento demografický trend bude i nadále pokračovat. Stávající zastavěné území je již přiměřeně charakteru zástavby sídla využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění o nové rozvojové lokality, určené pro další výstavbu rodinných domů. Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 148 nových rodinných domů, což představuje cca 500 nových obyvatel v horizontu následujících cca 20 let. Územní plán tak vytváří předpoklady pro žádoucí stabilizaci a postupný další nárůst počtu obyvatel, odpovídající stávajícímu demografickému vývoji.

VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL

Správní území obce Všešary leží v přírodní lesní oblasti 10 – Středočeská pahorkatina. Středočeská pahorkatina je největší PLO v Čechách. Je charakteristická vyzrálým dosti jednotvárným, typicky pahorkatinným mírně zvlněným reliéfem. Les je to obyčejně rozdroben a vytlačen na absolutní lesní půdy. V PLO převládá lesní vegetační stupeň dubobukový a bukodubový, méně bukový. V původní skladbě převládá buk, méně dub, dále jedle, habr, lípa, javor a další dřeviny. Převážná většina území z původní přirozené skladby buku (45 %) a dubu (38 %) byla přeměněna na monokultury smrku a borovice. Tak dnes v PLO zaujímá smrk 50 % plochy lesa a borovice 30 %. Listnaté dřeviny pouze 20 %.

Na území obce je vysoce podprůměrné zastoupení lesa a to 6,3 %.

Lesy v zájmovém území se většinou nacházejí téměř výhradně na okraji řešeného na svažitých pozemcích méně vhodných pro zemědělské obhospodařování. V území převládá soubor lesních typů: 3K – kyselá dubová bučina.

Na lesních plochách je vymezena převážná část prvků ÚSES. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

Územní plán Všešary předpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa na následujících pozemcích, vyznačených v Koordinačním výkresu:

p. č. 678/2, k. ú. Všešary u Říčan

p. č. 748/1, k. ú. Všešary u Říčan (část)

p. č. 748/15, k. ú. Všešary u Říčan

P.1 PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠESTARY DLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM

P.1.a) Soulad ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací, tj. Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, a 9 schválená Usnesením vlády ČR ze dne 12. července 2021 č. 618 (dále jen „PÚR ČR“) obsahuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry, a dále kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách využití vymezených oblastí, koridorů a ploch. Územní plán rozvíjí a konkretizuje jednotlivé priority stanové v PÚR ČR.

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského (ZÚR; vydaných dne 7. 2. 2012), v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16. aktualizace od 4. 1. 2024 leží správní území obce Všeštery v rozvojové oblasti OB1 Praha.

ZÚR nestanovují ve správním území obce žádné nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability.

Ve správním území obce se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby z oblasti stavby vodovodů, elektroenergetiky, plynárenství, VPS dálkovodů, ani v oblasti protipovodňové ochrany, jež by byly vymezeny v ZÚR. Územní plán respektuje koridor silnice II/107, stanovený Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – veřejně prospěšná stavba D074.

Územní plán Všeštery sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj správního území obce Všeštery, založený na třech pilířích udržitelného rozvoje, pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností, včetně zvyšování kvality života obyvatel ve správním území obce Všeštery. Územní plán respektuje přírodní a kulturní hodnoty území a navrhuje přiměřený rozvoj všech sídel, ležících ve správním území obce, který tyto hodnoty neohrozí.

Pořizovatel po přezkoumání návrhu ÚP Všeštery konstatuje, že návrh je v souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK a územním rozvojovým plánem.

P.1.b) Soulad ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou v obecné rovině stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Základní úkoly územního plánování v souladu s ustanovením § 31 stavebního zákona určuje také Politika územního rozvoje.

Územní plán je zpracován v souladu s principy udržitelného rozvoje. Územní plán rozvíjí hospodářský, sociální a přírodní pilíř udržitelného rozvoje. Cílem obce Všeštery i zpracovatele územního plánu v průběhu pořizování návrhu ÚP bylo nalezení souladu mezi soukromými a veřejnými zájmy.

V rámci procesu pořizování odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech jako pořizovatel ÚP Všeštery, koordinoval veřejné i soukromé záměry změn v území a konkretizoval ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (viz § 18, odst. 3 stavebního zákona). Ochrana architektonických a urbanistických hodnot je specifikována v kapitole B textové části výroku ÚP Všeštery a v textové části odůvodnění územního plánu, kapitola C.

P.1.c) Soulad ÚP s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů

V souladu s § 158 stavebního zákona byl územní plán zpracován fyzickými osobami, které mají oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD).

Územní plán a proces jeho pořizování splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, splňuje požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

P.1.d) Soulad ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě a výsledkem řešení rozporů

Návrh ÚP Všeštery je zpracován dle požadavků stavebního zákona a správního řádu.

Návrh ÚP Všeštery respektuje požadavky:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy příslušný orgán ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Středočeského kraje, rozhodl o tom, že návrh ÚP Všeštery nebude posuzován z hledisek vlivů na životní prostředí
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do přílohy odůvodnění byly po projednání podle § 50 a § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu výroku na jejich vypořádání a odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu,
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva
- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

Návrh ÚP Všeštery je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů, který byly uplatněny v jejich stanoviscích během společného projednání dle ust. § 50 stavebního zákona. Návrh ÚP Všeštery je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Návrh ÚP Všeštery byl v rámci veřejného, opakovaného veřejného a 2. opakovaného veřejného projednání zaslán dotčeným orgánům a oprávněným investorům dle ust. § 52. Návrh není v rozporu s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů. Rozpor v průběhu projednávání ÚP Všeštery nenastal.

Návrh ÚP Všeštery byl prověřen po vypořádání námitek a připomínek stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona

ÚP Všeštery je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. V průběhu projednání návrhu ÚP Všeštery byla dotčenými orgány uplatněna stanoviska a zajištěn výsledný soulad návrhu územního plánu se zájmy podle zvláštních předpisů. Po 2. opakovaném veřejném projednání byla všechna stanoviska dotčených orgánů bez připomínek nutných k dalšímu opakovanému projednání. Soulad ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů je dále také popsán v kapitole E textové části odůvodnění ÚP.

P.2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠEŠTERY DLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4, stavebního zákona pořizovatel konstatuje, že ÚP Všeštery je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. a 9 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Územní plán Všeštery plní úkoly a cíle územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona a není s nimi v rozporu. Při pořizování územního plánu bylo postupováno dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsahová struktura odpovídá požadavkům na obsahu územního plánu tak, jak jsou stanoveny stavebním zákonem a prováděcí vyhláškou. ÚP Všeštery je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky příslušných dotčených orgánů, v jejichž působnosti je ochrana zájmů z těchto předpisů vyplývajících.

ÚZEMNÍ PLÁN VŠESTARY

Příloha č. 1:

rozhodnutí o námitkách

Pozn.: Plné znění námitek vč. příloh jsou součástí spisu

námítka č. 1		pozemek dotčený námitkou
č. 1	H. Šmejkalová	parc. č. 950 v k.ú. Všešтары u Říčan
č. ev.	17151/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	16.1. 2023	

obsah námítky

Žádost o zanesení pozemku č. 950 do územního plánu. Ráda bych tento pozemek využila pro budoucí výstavbu rodinných domů pro svou rodinu.

vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 950 v k.ú. Všešтары u Říčan je vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Navrhovaná změna funkčního využití pozemku není akceptována, neboť pozemek zasahuje do volné krajiny mimo kompaktní urbanizované území obce. Ačkoliv je dopravně přístupný, jeho začlenění do zastavitelného území by znamenalo nárůst rozvolněné zástavby severovýchodním směrem od zastavěného území, čímž by došlo k nežádoucímu rozšiřování intravilánu do otevřené krajiny.

Koncepce územního plánu naopak směřuje rozvoj obce do již urbanizovaných nebo navazujících lokalit v jihovýchodním směru, kde je zajištěna návaznost na stávající infrastrukturu i charakter zástavby. V území se navíc nachází dostatek jiných pozemků vhodných pro rozvoj, které respektují urbanistickou strukturu sídla a nezpůsobují zásah do volné krajiny.

námítka č. 2		pozemek dotčený námitkou
č. 2	H. Šmejkalová	parc. č. 534 v k.ú. Všešтары u Říčan
č. ev.	17153/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	16.1. 2023	

obsah námítky

Žádost o zanesení pozemku č. 534 do územního plánu. Ráda bych tento pozemek využila pro budoucí výstavbu rodinných domů pro svou rodinu.

vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 534 v k.ú. Všešтары u Říčan je vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Navrhovaná změna funkčního využití pozemku není akceptována, neboť se pozemek nachází ve volné krajině, nenavazuje na zastavěné území obce a pro rozšiřování zástavby je nevhodný.

námitka č. 3		pozemek dotčený námitkou
č. 3	D. Vala a K. Valová	parc. č. 932/9 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	19226/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	18.1. 2023	

obsah námitky

Žádáme tímto, aby výše zmíněný pozemek 932/9 (LV 643, plocha 261m²) majitelů David a Kateřina Valovi (viz.Podavatel) byl uveden jako „plochy smíšené obytné“.

Odůvodnění: Uvedený pozemek je soukromý pozemek ve vlastnictví odesilatele, který slouží, jako zahrada a příjezdová cesta k rodinnému domu. Uvedený pozemek nebyl nikdy veřejným prostranstvím, ani nesloužil jako veřejná komunikace. Není na něm věcné břemeno. S obcí Všestary byl již historicky uvedený stav řešen a bylo vzájemně odsouhlaseno, že obec Všestary souhlasí s tím, že uvedený pozemek nebude sloužit jako veřejná komunikace, nebo veřejné prostranství.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 932/9 v k.ú. Všestary u Říčan je dle ÚP Všestary vymezen jako funkční plocha „PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.“

Odůvodnění:

Pozemek je v návrhu územního plánu zařazen do ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch z důvodu zkvalitnění prostupnosti území a zajištění návaznosti na navazující veřejné plochy obdobného charakteru. Předmětný pozemek plynule a logicky navazuje na pozemky parc. č. 932/31 a 932/22 v k.ú. Všestary u Říčan, které jsou navrženy ke stejnému účelu. Pozemek je situován v území, kde je žádoucí ponechat možnost pro průchod a průjezd, a to jak z hlediska dostupnosti okolní zástavby, tak i z hlediska případného rozvoje dopravní a technické infrastruktury. Z hlediska urbanistické koncepce územního plánu je předmětný pozemek významný pro zachování kontinuity veřejného prostoru a jeho změna na plochu smíšenou obytnou by mohla narušit logické prostorové uspořádání lokality a znemožnit budoucí vazby v území. Územní plán nehodnotí pozemky pouze podle aktuálního faktického nebo právního stavu, ale s ohledem na dlouhodobý výhled a veřejný zájem na funkčním a udržitelném rozvoji obce. Argumentace vlastníka, že pozemek nikdy nebyl veřejně přístupný, nemůže být rozhodující pro jeho funkční zařazení v územním plánu. Územní plán nenahrazuje rozhodování o vlastnických právech ani o veřejném přístupu, ale vytváří prostorové předpoklady pro budoucí uspořádání území v souladu s principy veřejného zájmu.

námitka č. 4		pozemek dotčený námitkou
č. 4	D. Mikolášová a M. Havránková	parc. č. 936/1 a 969/1 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	20137/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	19.1. 2023	

obsah námitky

Při zadávání územního plánu obce Všestary byla podána žádost na pozemek č. 936/1 louka na rodinný dům. Podle pozemku vede kanalizace a voda. V lokalitě už je jeden dům postavený, tak nic nebrání, aby tam byl postavený rodinný dům. Obecní úřad není proti. Prosíme o přidání do územního plánu.

Rovněž jsme žádali na pozemku č. 969/2 o výměře 2151 metrů čtverečních o zřízení rybníku s přístupem od silnice na Mnichovice přes pozemek č. 970. Pozemkem protéká Všestarský potok.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 936/1 v k.ú. Všestary u Říčan je dle ÚP Všestary vymezen v nezastavěném území částečně jako funkční plocha „AZp – plochy zemědělské - plocení“ a částečně jako funkční plocha „NP – plocha přírodní“ – tato část

je zároveň navržena jako lokální biokoridor.

Pozemek 969/2 nenalezen. Pravděpodobně se jedná o pozemek parc. č. 969/1 v k.ú. Všestary u Říčan. Tento pozemek je vymezen v nezastavěném území v ploše „NP – plocha přírodní“ a zároveň v lokálním biocentru LBC VS 03.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 936/1 je v návrhu územního plánu vymezen v ploše přírodní, a to na základě odborného návrhu autorizované osoby pro územní systém ekologické stability, která zde stanovila lokální biokoridor. Z tohoto důvodu nelze na předmětném pozemku umožnit výstavbu.

Zbývající část pozemku, která není dotčena biokoridorem, rovněž není pro rozvoj obytné zástavby vhodná. Nejedná se o plochu navazující na zastavěné území obce, jedná se o odtrženou lokalitu bez vazby na současnou obytnou strukturu. Již v době před vydáním územního plánu byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území obce.

K pozemku parc. č. 969/1: Hlavním využitím ploch přírodních jsou mj. významné krajinné prvky (VKP). Vodní plochy a toky jsou významné krajinné prvky ze zákona. Proto je zřízení rybníka v dané ploše přípustné, tj. je v souladu s hlavním využitím plochy NP. Nic tedy nebrání zřízení rybníka. Územní plán nevymezuje napřímo plochu „WT – vodní plochy a vodní toky,“ jelikož dle katastru nemovitostí se jedná o trvalý travní porost. Samotný návrh plochy negarantuje realizaci jakéhokoli záměru vč. zřízení rybníka. Důležité je, co daná plocha umožňuje. A funkční plocha „NP“ zřízení vodní plochy umožňuje.

námitka č. 5		pozemek dotčený námitkou
č. 5	P. Šafránek	parc. č. 932/23 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	20874/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	19.1. 2023	

obsah námítky

Tímto bych chtěl vznést námitku k návrhu ÚP obce Všestary z 12/2022 z důvodu jeho neaktuálnosti. Vzhledem k již zanesené zástavbě do KN a platnému ohlášení užívání stavby (viz příloha) by již pozemek s parc. č. 932/23 neměl být zahrnut do Plochy zastavitelné v rámci SV (Z19-SV / okrové proužkování), ale měl by být označen jako Plocha stabilizovaná SV (okrová barva).

Dále nesouhlasím s požadavkem, aby ploty mohly mít pouze podhrabové desky do max. výšky 0,3m a navrhuji, aby ploty mohly mít také podezdívky do max. výšky 0,8 m (+ nad nimi ještě plotovky o výšce 1 m).

vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 932/23 v k.ú. Všestary u Říčan je dle ÚP Všestary vymezen v zastavěném (stabilizovaném) území jako funkční plocha „SV – plochy smíšené obytné venkovské.“ Pozemek byl vyjmut ze zastavitelné lokality Z19-SV.

Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství. Podezdívka a plotovky o výšce 1 m jsou tedy přípustné.

Odůvodnění:

Jedná se o zkolaudovaný rodinný dům, a tedy ze zákona zastavěný pozemek. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

námitka č. 6		pozemek dotčený námitkou
č. 6	L. Škvor	parc. č. 1042/1 a 1042/2 v k.ú. Všestary u Říčan, lokalita Z9-SV
č. ev.	21143/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	20.1. 2023	

obsah námítky

K územnímu plánu Všestary. Lokalita Z9-SV-jedná se o pozemky p.č.1042/1 a 1042/2, které jsou zčásti zařazeny k výstavbě o celkové výměře 2x 1262 m².

Vzhledem k tomu, že na sousedícím obecním pozemku p.č.1100/1 byla vybudována cyklostezka, kterou nelze využít jako příjezdovou cestu k pozemkům a již vybudované koňské farmě s rodinným domem (zatím nezapsáno v katastru obce, jsme byli požádáni o podstoupení části pozemku na vybudování příjezdové cesty, která by měla být vybudována souběžně s cyklostezkou.

Proto žádáme na pozemcích p.č. 1042/1 a 1042/2 posunutí hranice stavebního pozemku o metry které budou podstoupeny na příjezdovou cestu (dle současného návrhu územního plánu – šířka cesty 8 m).

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemky parc. č. 1042/1 a 1042/2 v k.ú. Všestary u Říčan jsou dle ÚP Všestary vymezeny částečně v zastavitelném území v lokalitě Z9-SV.

Odůvodnění:

Lokalita Z9-SV nebyla rozšířena. V rámci každé nově vymezené zastavitelné plochy je nezbytné řešit i dopravní obsluhu, a to včetně zajištění příjezdových komunikací. Komunikace představují standardní a nedílnou součást zastavitelné plochy a jejich vymezení je v rámci územního plánu zohledněno. Není proto důvod zpětně rozšiřovat rozsah zastavitelné plochy nad rámec již navrženého řešení. Požadavek na „navýšení“ výměry plochy z důvodu zřízení příjezdové komunikace je neopodstatněný, neboť dopravní infrastruktura je uvažována jako běžná součást rozvojové lokality a je zahrnuta v jejím stávajícím vymezení.

námitka č. 7		pozemek dotčený námitkou
č. 7	J. Kurková, D. Hegerová a A. Svobodová	parc. č. 160/92 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	22381/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	20.1. 2023	

obsah námítky

Požadujeme, aby náš pozemek parc. č. 160/92 v k.ú. Všestary byl určen k využití dle návrhu ÚP celý, nikoli pouze jeho část. Vzhledem k navazujícím částem návrhu ÚP to lze podle našeho názoru námitce vyhovět.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 160/92 v k.ú. Všestary u Říčan je dle ÚP Všestary vymezen částečně v zastavitelném území v lokalitě Z16-SV.

Odůvodnění:

Lokalita Z16-SV byla naopak redukována o 1464 m², a to na základě požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajský úřad Středočeského kraje. Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s původním rozsahem plochy nelze lokalitu zvětšovat.

námitka č. 8		pozemek dotčený námitkou
--------------	--	--------------------------

č. 8	J. Javůrek	parc. č. 1019/3 v k.ú. Všestary u Řičan
č. ev.	22523/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah námitky

Na pozemku parc. č. 1019/3 je návrhem vymezena část pozemku pro využití SV (plochy smíšené obytné venkovské) Z11-SV o výměře 1828 m² s doplňující podmínkou "Lokalita je určena pro výstavbu max.1 rodinného domu". V obecné rovině stanoví návrh v podmínkách pro využití ploch minimální velikost stavebního pozemku 800 m².

Velikost části pozemku parc. č. 1019/3 určená dle návrhu pro využití SV svou výměrou více než dvojnásobně převyšuje minimální velikost stavebního pozemku dle obecných podmínek stanovených návrhem. Okolní pozemky v rámci stávající zástavby (včetně pozemků oddělených komunikací II. třídy) často buďto nedosahují ani minimální nově požadované velikosti 800 m², nebo (v případě větších pozemků) jsou bez problémů dělitelné na pozemky dosahující minimální požadované velikosti 800 m², avšak výrazně menší, než je výměra předmětné části pozemku parc. č. 1019/3. Zcela neopodstatněnou se pak uvedená doplňující podmínka jeví zejména ve světle toho, že obdobné omezení není navrhováno pro žádnou z přilehlých lokalit Z9-SV, Z10-SV.

Z uvedených důvodů považuji doplňující podmínku za zcela neopodstatněnou, zjevně diskriminační a bezdůvodně poškozující má vlastnická práva a požaduji její vypuštění.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Dle doplňujících podmínek pro lokalitu Z11-SV platí, že je zde přípustná výstavba pouze jednoho rodinného domu.

Odůvodnění:

Předmětná lokalita Z11-SV byla navržena jako plocha určená pro výstavbu jednoho rodinného domu. Stanovení této podmínky vychází z urbanistické koncepce obce, která pro okrajové části sídla předpokládá pouze drobnou, rozvolněnou zástavbu s návazností na volnou krajinu, nikoliv intenzivnější dělení pozemků a zahušťování obytné zástavby.

Návrh větší plochy pro umístění rodinného domu, než je minimální nutná, naopak umožňuje více možností v umístění stavby, větší zastavěnou plochu RD a větší zahradu s možností oplocení. Dále je třeba počítat s dodržením odstupů od vodoteče a přístupovou komunikací. Takto vymezená plocha poskytuje dostatečnou flexibilitu a současně zachovává charakter přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

námitka č. 9		pozemek dotčený námitkou
--------------	--	--------------------------

č. 9	T. Lízner, v plné moci za L. S. Lizner	parc. č. 894/1 v k.ú. Všestary u Řičan, lokalita Z25-SV
č. ev.	23463/2023 (+ totožně ev.č. 22634/2023)	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah námitky

Návrhem územního plánu je dotčený výše uvedený pozemek, jehož část je v návrhu územního plánu označena jako plocha Z25-SV. Dle návrhu územního plánu má mít tato plocha výměru 1915 m² a je zařazena mezi zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské s tím, že je zde možné umístit maximálně jeden rodinný dům. Pro tento typ ploch pak jsou ve stavebním plánu uvedeny další podmínky pro jejich využití, mj. že min. velikost stavebního pozemku musí být 800 m².

Uvedený pozemek se nachází v bezprostředním sousedství zastavěného území a navazuje na stávající výstavbu rodinných domů. Pozemek má k dispozici všechny potřebné inženýrské sítě – již léta je zde zřízena elektrická přípojka, k dispozici je též přípojka na kanalizaci a pozemek má vlastní zdroj vody (studna). Na spodní části (tj. severní straně) daného pozemku je navíc možné napojení na plynovod a obecní vodovod. Z této strany rovněž vede k pozemku přístupová cesta.

V současné době je na uvedeném pozemku umístěn mobilní dům, který moje matka užívá k rekreaci, a přes léto zde

tráví většinu času. S ohledem na velikost zamýšlela moje matka využít uvedený pozemek pro stavbu dvou rodinných domů – jeden měl sloužit pro bydlení mne a mé rodiny, druhý pro mého bratra a jeho rodinu – to vše s tím, že by na pozemku i nadále zůstal stávající mobilní dům, který by užívala k rekreaci ona (aby mohla být nablízku rodině a současně však mít své soukromí). V rámci výstavby by se tento mobilní dům pouze přemístil do horní části (tj. na jižní stranu) uvedeného pozemku (samozřejmě za předpokladu získání všech potřebných souhlasů a veřejnoprávních rozhodnutí).

Po seznámení se s návrhem územního plánu je však zjevné, že s uvedeným způsobem využití současný návrh nepočítá, ačkoli umístění daného pozemku i dostupnost všech inženýrských sítí by dané využití bez problémů umožňovaly.

Obava z přílišného zahuštění zástavby zde nemusí být namístě, neboť s ohledem na faktická specifika uvedeného pozemku (zejména nadzemní vedení VN 22 kV) zde není možné fakticky umístit více než 2 zmiňované rodinné domy. Ty by byly umístěny ve spodní části pozemku (na severní straně) a horní část pozemku by byla užívána jako zahrada, ve které by byl ještě umístěn zmiňovaný mobilní dům pro mou matku. Vzhledem k tomu, že mobilní dům jakožto výrobek plní funkci stavby může být umístěn pouze na zastavitelné části pozemku, bylo by nutné rozšířit stávající vymezení zastavitelné části předmětného pozemku ještě o něco více směrem na jih (viz příložený návrh na rozšíření zastavitelné plochy).

Pokud by byla obava z důvodu dopravní obslužnosti dané lokality, bylo by možné po východní straně uvedeného pozemku vybudovat komunikaci, která by se v budoucnu mohla napojit na silnici 111/1014 mezi Strančicemi a Mnichovicemi. Ostatně na východní část tohoto pozemku již je umístěna splašková kanalizace, kterou vybuodovala obec (aniž by však byly dořešeny soukromoprávní vztahy související s touto stavbou). V této souvislosti bych rád rovněž uvedl, že pokud jde o zajištění dopravní obslužnosti a rozšíření inženýrských sítí v dané lokalitě, moje rodina již v minulosti obci významně pomohla, když za symbolickou cenu převedla do vlastnictví obce pozemek parc. č. 891/1 v k. ú. Všestary u Říčan, na kterém je mj. umístěna část místní přístupové komunikace a přes který vedou jednotlivé inženýrské sítě. Pokud by územní plán obce Všestary umožňoval umístit na zastavitelné části pozemku parc. č. 894/1 umístit dva rodinné domy (plus zmiňovaný mobilní dům) a bylo nutné zlepšit dopravní obslužnost, nabízí se možnost vybudovat zmiňovanou komunikaci a převést příslušnou část pozemku pod touto komunikací na obec.

S ohledem na výše uvedené vznáším v zastoupení paní Lucji Stanislawy Lizner jakožto vlastníka pozemku parc. č. 894/1 námitky proti návrhu územního plánu Všestar a žádám, aby byla plocha označená ve stávajícím návrhu územního plánu jako „Z25-SV“ rozšířena dle příloženého návrhu a aby byly změněny doplňující podmínky v textové části tak, aby zde bylo možné umístit 2 rodinné domy (plus stavbu tzv. mobilního domu jakožto výrobku plnícího funkci stavby).

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Dle doplňujících podmínek pro lokalitu Z25-SV platí, že je zde přípustná výstavba pouze jednoho rodinného domu.

Odůvodnění:

Předmětná lokalita Z25-SV byla navržena jako plocha určená pro výstavbu jednoho rodinného domu. Stanovení této podmínky vychází z urbanistické koncepce obce, která pro okrajové části sídla předpokládá pouze drobnou, rozvolněnou zástavbu s návazností na volnou krajinu, nikoliv intenzivnější dělení pozemků a zahušťování obytné zástavby.

Návrh větší plochy pro umístění rodinného domu, než je minimální nutná, naopak umožňuje více možností v umístění stavby, větší zastavěnou plochu RD a větší zahradu s možností oplocení. Dále je třeba počítat s dodržением odstavu od vodoteče a přístupovou komunikací. Takto vymezená plocha poskytuje dostatečnou flexibilitu a současně zachovává charakter přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

námitka č. 10		pozemek dotčený námitkou
č. 10	M. Kostelecká	parc. č. 728/1 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	23223/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah námítky

Doplnění ploch nastavitelných o plochu smíšenou obytnou – smíšenou obytnou venkovského typu na části pozemku p.č. 728/1 v k.ú. Všestary u Říčan. Plocha označená v grafické příloze Z-SV o rozsahu cca 4,500 m2 bude sloužit pro výstavbu 5 RD.

Velká část pozemku parc. č. 728/1 je při dešťových srážkách opakovaně zasažena smyvem a erozí půdy. Z toho důvodu byla Středočeským krajem zpracována za podpory operačního programu životní prostředí "Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí Sázavy". Jedná se o taková opatření, která zamezí splachování zemědělské půdy a zaplavování pozemků. Navrhovaná opatření jsou uvedena i v návrhu Územního plánu Všešary. Jedná se o opatření SO 09b a SO 09c – realizace protierozní meze a stabilizace drah soustředěného odtoku na pozemcích parc. č. 759 a parc. č. 728/1, v k. ú. Všešary u Říčán. Realizaci těchto opatření bude velmi omezen způsob zemědělského využití uvedených pozemků. Bude nutná zrněna využití na pastviny, trvalý travní porost, ovocný sad a zároveň s tím není v rozporu budoucí využití minimální části plochy pozemku pro rodinnou zástavbu.

Plocha na pozemku parc. č. 7218/1, označená v grafické příloze Z-SV je v těsném sousedství obecní komunikace a zastavěných pozemků a bude určena pro výstavbu 5 RD a svým rozsahem nenaruší charakteristický ráz krajiny. Výstavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 728/1 v k.ú. Všešary u Říčán je dle ÚP Všešary vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Zařazení předmětné části tohoto pozemku mezi zastavitelné plochy není v souladu s koncepcí územního plánu, která stanovuje regulovaný a postupný rozvoj obce v návaznosti na kapacitu stávající technické i dopravní infrastruktury. Nemožnost výstavby na předmětném pozemku je v souladu se zadáním ÚP v bodě „Bude posílen význam sídla Všešary, rozvoj zástavby bude umožněn převážně v návaznosti na původní sídlo Všešary a v omezené míře na sídlo Menčice, přednostně blíže k centřům těchto sídel. Kde je to možné, bude zamezeno nežádoucímu srůstání sídel Všešary a Strančice. Nová zástavba nebude navrhována ve formě samot a odloučených lokalit. Stávající samoty a odloučené lokality nebudou plošně rozšiřovány. Rozvoj zástavby obce bude směřovat ke kompaktnímu charakteru sídel. (...)“

Lokalita není z hlediska širších urbanistických souvislostí vhodná pro rozvoj bydlení. Celková dopravní obslužnost a kapacita inženýrských sítí v této části obce neodpovídá požadavkům na novou obytnou zástavbu. Využití plochy pro rodinné domy by znamenalo rozšiřování zástavby v okrajové lokalitě a do volné krajiny bez návaznosti na hlavní rozvojové směry vymezené v územním plánu.

Z těchto důvodů nebylo požadavku vlastníka vyhověno a plocha zůstává určena pro zemědělské využití.

námítka č. 11		pozemek dotčený námitkou
č. 11	M. Kostelecká	parc. č. 759 v k.ú. Všešary u Říčán
č. ev.	23232/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah námítky

Doplnění ploch zastavitelných o plochu smíšenou obytnou – smíšenou obytnou venkovského typu na části pozemku p.č. 759 v k.ú. Všešary u Říčán. Plocha označená v grafické příloze Z-SV o rozsahu cca 3.200 m² bude sloužit pro výstavbu 1 RD.

Plocha na pozemku parc. č. 759, označená v grafické příloze Z-SV neslouží jako zemědělská půda, její současné využití je zahrada s výsadbou ovocných stromů (viz satelitní snímek v příloze), je v těsném sousedství zastavěných pozemků a bude určena pro výstavbu 1 RD, pro řešení bytové situace rodinného příslušníka. Výstavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby sídla bude respektovat charakteristický ráz krajiny.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 759 v k.ú. Všešary u Říčán je dle ÚP Všešary vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Zařazení předmětné části tohoto pozemku mezi zastavitelné plochy není v souladu s koncepcí územního plánu, která stanovuje regulovaný a postupný rozvoj obce v návaznosti na kapacitu stávající technické i dopravní infrastruktury. Nemožnost výstavby na předmětném pozemku je v souladu se zadáním ÚP v bodě „Bude posílen význam sídla Všeštery, rozvoj zástavby bude umožněn převážně v návaznosti na původní sídlo Všeštery a v omezené míře na sídlo Menčice, přednostně blíže k centrům těchto sídel. Kde je to možné, bude zamezeno nežádoucímu srůstání sídel Všeštery a Strančice. Nová zástavba nebude navrhována ve formě samot a odloučených lokalit. Stávající samoty a odloučené lokality nebudou plošně rozšiřovány. Rozvoj zástavby obce bude směřovat ke kompaktnímu charakteru sídel. (...)“

Lokalita není z hlediska širších urbanistických souvislostí vhodná pro rozvoj bydlení. Celková dopravní obslužnost a kapacita inženýrských sítí v této části obce neodpovídá požadavkům na novou obytnou zástavbu. Využití plochy pro rodinné domy by znamenalo rozšiřování zástavby v okrajové lokalitě a do volné krajiny bez návaznosti na hlavní rozvojové směry vymezené v územním plánu.

Z těchto důvodů nebylo požadavku vlastníka vyhověno a plocha zůstává určena pro zemědělské využití.

námitka č. 12		pozemek dotčený námitkou
č. 12	J. Úlehla	parc. č. 298 v k.ú. Všeštery u Řičan
č. ev.	23454/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah námítky

1. Poz. 298 k.ú Všeštery je v současné době - z mého popudu - dotčen st. řízením za účelem realizace uceleného souboru staveb sloužících rekreačním aktivitám veřejnosti a údržbě přilehlých pozemků. Viz záv. stanovisko orgánu ÚP č.j.384077/2022-MURI/OUPR/933. Namítám, aby uvedené stavby byly v potřebném rozsahu v novém ÚP uvedeny, za účelem kontinuity uvedeného st. řízení tak, aby realizace těchto staveb nebyla ohrožena.

V novém ÚP výše uvedené stavby nejsou uvedeny. Žádám, aby Závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. 384077/2022-MURI/OUPR/933 bylo novým ÚP respektováno, aby nebyla schválením nového ÚP Všeštery realizace těchto staveb jakkoliv omezena.

2. Namítám/žádám, aby byl nový ÚP obce Všeštery koordinován s ÚP Světice. Aby bylo možné realizovat rozvoj obce Světice ve svých ÚP schválených rozvojových zónách Z5 a Z6 (viz příložený plánec), je zapotřebí:

Propojit zóny místní komunikací, dle ÚP obousměrnou, prostorem šíře 8 m. Tato komunikace tak musí zasáhnout do k.ú Všeštery p.č.298 marginální plochou cca 20 m² (a jako vlastník s tímto souhlasím). Současně zde bude z komunikace příjezd k nově plánované trafostanici. Žádám, aby do pozemku p.č.298 k. ú. Všeštery mohla zasahovat budoucí stavba místní komunikace ze zóny Z6 do Z5 dle ÚP Světice (cca 3 metry, resp. cca do 20m² komunikace).

Jelikož je kapacita en. sítě v místě vyčerpána, rozvoj obce Světice v Z5 a Z6 je podmíněn výstavbou nové trafostanice. ČEZ distribuce: požaduje umístění trafo co nejbližší spotřebě; nejlepší varianta přívodu VN kabelem a místo VN/NN trafostanice (viz plánec) bylo projednáno. Žádám, aby na pozemku p.č.298 k. ú. Všeštery (resp. jeho hranici) bylo možné vybudovat budoucí trafostanici VN/NN a aby bylo možné vést přírodní vedení VN kabely zemí od cyklostezky k trafostanici.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 298 v k.ú. Všeštery u Řičan je dle ÚP Všeštery vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

1. Závazné stanovisko orgánu územního plánování bylo vydáno na základě aktuálně platné územně plánovací dokumentace, což před vydáním územního plánu Všeštery byla hranice zastavěného území vymezená samostatným postupem. V nezastavěném území potom bylo rozhodováno dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. („starý“ stavební zákon), resp. §122 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon). Vydáním územního plánu se z logiky věci mění podmínky pro rozhodování v území. Podmínky rozhodování nezůstávají stejné jako doposud, což ani nelze očekávat. Všechna získaná a platná stavební rozhodnutí zůstávají v platnosti, resp. vydání územního

plánu nemá vliv na již povolené stavby a uzavřená stavební řízení.

2. Ve funkční ploše „AZ – plochy zemědělské“ je mezi podmíněně přípustným funkčním využitím uvedena mj. dopravní a technická infrastruktura. Potřebné dopravní propojení zastavitelných lokalit v k.ú. Světice u Říčan tedy není vyloučeno. Stejně tak umístění trafostanice a potřebného elektro vedení je přípustné. ÚP Všešary pouze nenavrhuje konkrétní trasování. Tento přístup je použit také v ostatních lokalitách v obci Všešary.

námitka č. 13		pozemek dotčený námitkou
č. 13	J. Sláma	parc. č. 688/6 a 688/7 v k.ú. Všešary u Říčan
č. ev.	418519/2022	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	21.12. 2022	

obsah námítky

Obracím se na Vás jako majitel pozemků č. 688/6 LV 547 + č. 688/7 LV 547 ve Všešarech. Na uvedených pozemcích plánuji v brzké době výstavbu dvou rodinných domů, s čímž jsem počítal již při jejich koupi a to s jedním domem pro sebe a druhým pro mé rodiče, o které bych se rád v jejich seniorském věku postaral.

K našim pozemkům vede přístupová cesta, kterou jsme i s ostatními majiteli již zastavěných pozemků darovali obci, aby zde byl zřízen veřejný přístup nejen k plánovaným, ale i k již vystavěným domům na pozemcích. Na oba mé pozemky je již přivedena elektřina, stejně tak jako k ostatním zastavěným pozemkům.

Tímto žádám, aby tyto oba mé pozemky č. 688/6 LV 547 a č. 688/7 LV 547 byly zahrnuty v novém územním plánu jako pozemky stavební.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemky parc. č. 688/6 a 688/7 v k.ú. Všešary u Říčan jsou dle ÚP Všešary vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Zařazení těchto pozemků mezi zastavitelné plochy není v souladu s koncepcí územního plánu, která stanovuje regulovaný a postupný rozvoj obce v návaznosti na kapacitu stávající technické i dopravní infrastruktury. Nemožnost výstavby na předemných pozemcích je v souladu se zadáním ÚP v bodě „Bude posílen význam sídla Všešary, rozvoj zástavby bude umožněn převážně v návaznosti na původní sídlo Všešary a v omezené míře na sídlo Menčice, přednostně blíže k centřům těchto sídel. Kde je to možné, bude zamezeno nežádoucímu srůstání sídel Všešary a Strančice. Nová zástavba nebude navrhována ve formě samot a odloučených lokalit. Stávající samoty a odloučené lokality nebudou plošně rozšiřovány. Rozvoj zástavby obce bude směřovat ke kompaktnímu charakteru sídel. (...)“

Lokalita není z hlediska širších urbanistických souvislostí vhodná pro rozvoj bydlení. Přestože je na pozemky zajištěn dílčí přístup a přípojka elektřiny, celková dopravní obslužnost a kapacita inženýrských sítí v této části obce neodpovídá požadavkům na novou obytnou zástavbu. Využití plochy pro rodinné domy by znamenalo rozšiřování zástavby do okrajové lokality, bez návaznosti na hlavní rozvojové směry vymezené v územním plánu.

Z těchto důvodů nebylo požadavku vlastníka vyhověno a plocha zůstává určena pro zemědělské využití.

námitka č. 14		pozemek dotčený námitkou
č. 14	J. Sláma	parc. č. 688/6 a 688/7 v k.ú. Všešary u Říčan
č. ev.	23629/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah námítky

Tuto námitku podávám po veřejném projednání změny územního plánu Všešary konaného dne 16.1.2023, kde jsem se dozvěděl bližší informace týkající se mých pozemků č. 688/6, LV 547 a č. 688/7, LV 547. Na veřejném projednání v

Říčanech jsem byl panem starostou Jaromírem Jechem informován, že tyto mé pozemky jsou v novém územím plánu zakresleny jako pozemky, které nejsou určeny ke stavbě rodinných domů. Jako důvod mi sdělil špatnou dostupnost a obslužnost tohoto místa. Dalším jeho argumentem bylo, že k těmto pozemkům vede ulice Pod lesem, která vede přes pozemky jiných majitelů a ne obce. Přitom dne 6.1.2016 byla vlastníky domů a pozemků na tomto místě podána žádost o sjednání nápravy týkající se přístupové komunikace k těmto rodinným domům a pozemkům (v ulici Pod lesem, katastrální území Všestary, Praha – východ), jež tuto údajnou problematiku, kterou uvádí pan starosta Jaromír Jech, měla řešit. Tato žádost ovšem nebyla nikdy řešena a ani vyřízena. Tuto předmětnou žádost příkládám v kopii.

Své pozemky v obci Všestary jsem kupoval v době víře a se záměrem, že zde budu moci stavět rodinný dům. Majitelé sousedních pozemků č. 688/3, č. 688/4, 688/8 a 688/10 si již na svých pozemcích rodinné domy postavili a k jejich stavbě obec neměla námitek.

Tímto vznáším důrazný nesouhlas s tím, aby mé pozemky byly do budoucna uvedeny jako pozemky, na kterých se nedá stavět. Upozorňuji, že v případě, že má námitka nebude zohledněna a na pozemcích se nebude moci stavět, budu se bránit soudní cestou, jelikož by došlo ke zmaření mé investice a požadoval bych finanční náhradu.

Dále upozorňuji, že v obci Všestary jsou ve stejné lokalitě, jako mé pozemky, další pozemky zakreslené jako Z31-SV, Z21-SV a Z22-SV, na které je připravený návrh na změnu z nestavebních na stavební. Tento dvojitý metr, který vedení obce uplatňuje na pozemky ve stejné lokalitě, považuji za velmi nestandardní rozhodování obce.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemky parc. č. 688/6 a 688/7 v k.ú. Všestary u Říčan jsou dle ÚP Všestary vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Návrh na zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy nebyl akceptován, neboť lokalita není z hlediska urbanistické koncepce obce a dopravní obslužnosti vhodná pro další rozvoj zástavby.

Pozemky se nacházejí v lokalitě se ztíženou dopravní dostupností. Podmínkou zařazení nové zastavitelné plochy je přitom mimo jiné i zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterou v dané lokalitě nelze v současnosti garantovat.

Argumentace investičním očekáváním či porovnáním s jinými již zastavěnými pozemky v sousedství nemůže být rozhodující pro posouzení souladu návrhu s koncepčním rozvojem obce. Pozemky se navíc nacházely v nezastavěném území obce už podle hranice zastavěného území obce vymezené samostatným postupem – tedy tyto pozemky byly nestavební už před platností územního plánu, v době prodeje. O zmařené investici tedy nemůže být řeč.

Návrh územního plánu pracuje s přiměřeným rozvojem sídla, přičemž nové zastavitelné plochy byly navrženy tam, kde je zajištěna návaznost na stávající urbanizované území a infrastrukturu. Zařazení jiných lokalit (např. ploch označených jako Z31-SV, Z21-SV a Z22-SV) do návrhu zastavitelných ploch bylo podmíněno jejich lepší dostupností a provázaností s okolní zástavbou. Lokalita Z21-SV je historicky součástí zastavěného území obce. Nejde tedy o „dvojitý metr“, ale o odlišné urbanistické a technické parametry jednotlivých lokalit.

Územní plán jakožto koncepční dokument není nástrojem k naplnění individuálních investičních očekávání vlastníků, ale slouží k usměrňování rozvoje území v souladu s veřejnými zájmy a udržitelným rozvojem sídelní struktury.

námitka č. 15		pozemek dotčený námitkou
č. 15	D. Vala a K. Valová	parc. č. 932/9 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	107009/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	21.4. 2025	

obsah námítky

Text námítky včetně odůvodnění

V ÚP je na hlavním výkresu Pozemek veden jako plocha veřejného prostranství, konkrétně jako „veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch“. Vlastník Pozemku žádá, aby byl Pozemek veden v ÚP jako „plochy smíšené obytné“, stejně jako okolní pozemky, a to z těchto důvodů:

Vlastník předně poukazuje na skutečnost, že Pozemek je určen k osobnímu užívání vlastníka, a to jako zahrada k jeho rodinnému domu č.p. 237 na pozemku p. č. st. 641 v k.ú. Všestary u Říčan, (dále jen „dům“), a rovněž jako přístupová

cesta k domu a tvoří tak s domem jeden funkční celek. Pozemek, který není fakticky ani právně veřejně přístupný, tedy není ani nikdy nebyl určen k veřejnému užívání jako veřejné prostranství, a to ani před vznikem současné okolní zástavby, resp. výstavbou domu. Předmětná plocha tak byla a je pouze plochou obytnou v rámci současného zastavěného území obce.

Vlastník podotýká, že výše uvedené bylo v rámci již prezentovaných územních záměrů obce odsouhlaseno rovněž zástupci obce, tj. že Pozemek nebude sloužit ani jako veřejná komunikace ani jako jiné veřejné prostranství a tedy, že vlastník může bez obav Pozemek využívat k soukromým účelům, včetně zřízení oplocení a jiných staveb a úprav povrchu.

Ani z čistě hypotetického pohledu pak není v budoucnosti nutné z hlediska dalšího rozvoje obce zahrnovat Pozemek do soustavy místních či účelových komunikací zajišťujících propojení jejich jednotlivých místních částí a sektorů nebo dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků, neboť k tomuto účelu dobře slouží stávající stabilizovaný systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce. Rovněž z deklarovaného pohledu nových rozvojových počínů obce je komunikační dostupnost rozvojových lokalit dostatečně zajištěna prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.

Vlastník tedy má zcela důvodně za to, že není dán nezbytný veřejný zájem na tom, aby byl Pozemek v ÚP zahrnut do návrhu nových místních komunikací, které budou připojeny na

stávající komunikace (*Pozemek ani fakticky přímo nenavazuje na stávající veřejné prostranství*

- na ulici Na Horkách, která může být dopravně propojena pro celkový obytný standard území s ulicí Klikatou po dokončení zástavby území na jiném vhodném či logickém místě).

Obecně pak co do záměru vymezení Pozemku v ÚP coby veřejného prostoru obce, resp. veřejného prostranství, uvádíme, že Pozemek není ani nebude způsobilý plnit žádnou se zamýšlených vzájemně souvisejících funkcí, ať už se jedná o obsluhu území včetně dopravní, docházku domů či o samotný pobyt na veřejných prostranstvích, o rekreaci či snad o společenská setkávání. Shrnujeme tedy, že není a nebude v případě Pozemku naplněna ani jedná ze dvou základních úloh „veřejných prostranství“, a to ať už komunikace – průchod, průjezd mezi zastavěnými plochami a jinými bariérami v území, či odpočinek a setkávání obyvatel obce.

Proto považujeme záměr obce na uvedení Pozemku v ÚP jako „veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch“ namísto „plochy smíšené obytné“, bez reálné vazby na faktický i právní stav a výhledy jeho trvání v budoucnosti, resp. na daný a zástupci obce stvrzený ryze soukromý účel užívání Pozemku, za výrazný zásah do našeho vlastnického práva, jehož intenzita převyšuje jakýkoliv myslitelný veřejný zájem.

Přijetím ÚP v této podobě bychom tedy byli jako vlastník Pozemku, aniž je dán veřejný zájem při takovém územním plánování, zásadně omezení ve faktickém i právním výkonu svého vlastnického práva a došlo by tím rovněž k významnému znehodnocení Pozemku a tím i domu a všech našich okolních pozemků, které společně tvoří jeden funkční celek.

Jsme toho názoru, že výše uvedený postup nerespektující naše vlastnická práva ani daný stav Pozemku, neodpovídá veřejnému zájmu a žádáme, aby o naší námitce k ÚP bylo rozhodnuto tak, že dojde k úpravě ÚP jak žádáme výše.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 932/9 v k.ú. Všestary u Říčan je dle ÚP Všestary vymezen jako funkční plocha „PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.“

Odůvodnění:

Pozemek je v návrhu územního plánu zařazen do ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch z důvodu zkvalitnění prostupnosti území a zajištění návaznosti na navazující veřejné plochy obdobného charakteru. Předmětný pozemek plynule a logicky navazuje na pozemky parc. č. 932/31 a 932/22 v k.ú. Všestary u Říčan, které jsou navrženy ke stejnému účelu. Pozemek je situován v území, kde je žádoucí ponechat možnost pro průchod a průjezd, a to jak z hlediska dostupnosti okolní zástavby, tak i z hlediska případného rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

Z hlediska urbanistické koncepce územního plánu je předmětný pozemek významný pro zachování kontinuity veřejného prostoru a jeho změna na plochu smíšenou obytnou by mohla narušit logické prostorové uspořádání lokality a znemožnit budoucí vazby v území.

Územní plán nehodnotí pozemky pouze podle aktuálního faktického nebo právního stavu, ale s ohledem na dlouhodobý výhled a veřejný zájem na funkčním a udržitelném rozvoji obce.

Argumentace vlastníka, že pozemek nikdy nebyl veřejně přístupný, nemůže být rozhodující pro jeho funkční zařazení v územním plánu. Územní plán nenahrazuje rozhodování o vlastnických právech ani o veřejném přístupu, ale vytváří prostorové předpoklady pro budoucí uspořádání území v souladu s principy veřejného zájmu.

námítka č. 16		pozemek dotčený námítkou
č. 16	M. Obdržalová	parc. č. 556/26 a 556/27 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	108611/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	23.4. 2025	

obsah námítky

V případě zpracování územního plánu pro obec Všestary, změnit kvalifikaci pozemků z orné půdy, zemědělský půdní fond na pozemky určené k výstavbě – bydlení.

Podle zápisu v katastru nemovitostí se jedná o pozemky vedené jako orná půda, zemědělský půdní fond, které jsou zemědělsky využívány. Pozemky se nachází v lokalitě, kde v přímé návaznosti jsou rodinné domy.

V případě změny územního plánu využití pozemků na rodinnou výstavbu (rodinné domy, pro trvalé bydlení rodinných příslušníků – syn, vnoučata).

Na základě projednání a schválení změny územního plánu na pozemcích orná půda, zemědělský půdní fond č. parcel 556/26, 556/27, na pozemky na výstavbu v katastrálním území Všestary u Říčan, obec Všestary, se stanu podílníkem na finanční náklady na zpracování změny územního plánu.

vyhodnocení: Námítce se vyhovuje.

Pozemky parc. č. 556/26 a 556/27 v k.ú. Všestary u Říčan jsou vymezeny ve funkční ploše „SV – smíšené obytné venkovské.“

Odůvodnění:

Námítce bylo vyhověno z toho důvodu, že obec již nemá zájem zde vybudovat veřejné občanské vybavení. Vymezení plochy „SV“ na předmětných pozemcích je v souladu s koncepcí ploch pro bydlení.

námítka č. 17		pozemek dotčený námítkou
č. 17	M. Vejrnola	Lokalita Z35-SV
č. ev.	111565/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	24.4. 2025	

obsah námítky

Zjevná nesprávnost mezi limitující maximální kapacitou rodinných domů (18) pro Lokalitu Z35 - SV v tabulce orientační bilance jednotlivých ploch změn pro bydlení v kapitole Odůvodnění a stanovenou min. velikostí stavebního pozemku 800 m², uvedenou v prostorovém uspořádání Ploch smíšených obytných venkovských vztahující k Lokalitě Z35 - SV včetně doplňujících podmínek.

Lokalita Z35 - SV spadá dle územního plánu Všestary pod plochy smíšené obytné venkovské, kde je stanovena v prostorovém uspořádání min. velikost stavebního pozemku 800 m² při novém dělení pozemků. V odůvodnění územního plánu v tabulce orientační bilance jednotlivých ploch zrněn ploch zastavitelných je stanovena pro lokalitu Z35 - SV rozloze 30 798 m² na max. kapacita 18 rodinných domů.

Dle Návrhu parcelace dotčených pozemků zpracovaného Ing. arch. Vítem Solnařem, může vzniknout na rozvojové ploše Z35 - LV o rozloze 30 798 m² až 28 stavebních parcel o velikostech 800 m² + a to včetně dodržení doplňující podmínky minimální rozlohy veřejných prostranství 10 % z plochy lokality. Návrh parcelace přikládáme v příloze.

Vzhledem k výše uvedenému faktu navrhujeme úpravu orientační bilance kapacity plochy Z35- SV v tabulce na 28 rodinných domů.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Pozemek parc. č. 160/30 v k.ú. Všestary u Říčan je vymezen ve funkční ploše „SV – smíšené obytné venkovské“ jako zastavitelná lokalita Z35-SV. Rozhodování v lokalitě Z35-SV je podmíněno zpracováním územní studie ÚS1. Minimální velikost stavebního pozemku je 800 m².

Odůvodnění:

Návrh parcelace včetně počtu rodinných domů bude řešen v rámci územní studie v souladu s regulativy danými ve výrokové části územního plánu. Údaje o počtu domů v tabulce v odůvodnění ÚP je orientační, nikoli závazné.

námitka č. 18		pozemek dotčený námitkou
č. 18	J. Houfková	parc. č. 160/26 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	113496/2025 a 113494/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	25.4. 2025	

obsah námítky

Dle aktuálního územního plánu územního útvaru Všestary u Říčan se předmětný pozemek nachází mimo zastavěné a zastavitelné území obce, kdy dosud nebyly blíže vymezeny plochy konkrétního využití.

Dle navrhovaného územního plánu je předmětný pozemek i nadále zařazen mimo zastavitelné území obce, nicméně již bezprostředně sousedí s navrhovanou plochou Z6-SV, ÚS5.

Plocha Z6-SV je návrhem územního plánu definována jako plochy zastavitelné – smíšené obytné – smíšené obytné venkovské. Dále je nutno zdůraznit, že tato plocha je zařazena do seznamu ploch, ve který bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Konkrétně detailů územní studie se pak týká parametr ÚS5:

„ÚS5: Z6-SV. Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci – všechna nově navržená veřejná prostranství v řešeném území, přičemž bude zajištěn přístup – dopravní obsluha

všech pozemků v řešeném území (stávajících i nově navržených); územní studie stanoví případně nové dělení pozemků v řešeném území.“

Klientka rovněž zdůrazňuje, že předmětný pozemek je bez dalšího přístupný z pozemku parc. č. 1057 – ostatní komunikace, který je ve vlastnictví obce. Tento aspekt tak jde naopak ku prospěchu předmětného pozemku z hlediska možnosti jeho napojení na inženýrské sítě na rozdíl od jiných pozemků zařazených do plochy Z6-SV.

Pokud jsou pak plochy smíšené obytné venkovské (SV) definovány následujícím způsobem: „*Hlavní funkční využití:* stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované; max. 1 bytová jednotka v rodinném domě).

Přípustné funkční využití: rodinná rekreace, stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení; kulturní zařízení; sportovní zařízení; zdravotnická a sociální zařízení; církevní zařízení; ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (do kapacity 20 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb; zařízení zemědělského hospodaření (zemědělské usedlosti). *Podmínkou je, že nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střeších budov.

Prostorové uspořádání:

- plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 40 % z celkové rozlohy stavebního pozemku; dešťové vody budou vsakovány na vlastním stavebním pozemku;

- max. zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem: 300 m²,

- max. celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty: 200 m²;

- max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví);

- max. výška nadzemních objektů: 8 m (v případě sedlové, valbové, nebo polovalbové střechy), resp. 7 m (v případě pultové, nebo rovné střechy) od průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní

konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.) – v případě rekonstrukce stávajícího objektu, který již nesplňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připuštěno navýšení výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- min. velikost stavebního pozemku: 800 m², přičemž je přípustné respektovat stávající parcelaci (ke dni vydání územního plánu) – to znamená, že tato podmínka platí jen při novém dělení stavebních pozemků – v tomto případě tato podmínka platí pro oddělovaný stavební pozemek i pro původní stavební pozemek);

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním stavebním pozemku (minimálně dvě odstavná stání pro jednu bytovou jednotku).

- střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, valbové, polovalbové, pultové, nebo rovné, v případě střech sedlových, valbových, nebo polovalbových bude jejich sklon 35 až 45°. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřípustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.

- minimální šířka veřejného prostranství (měřeno od plotu k plotu) je stanovena 8 metrů (tato podmínka platí pouze pro zastavitelné plochy; v zastavěném území bude podmínka uplatněna tehdy, pokud to místní podmínky umožňují; podmínky neplatí pro výhradně pěší propojovací komunikace).

Pro lokalitu Z6-SV pak není stanovena žádná upřesňující podmínka prostorového uspořádání.

Lze tak důvodně usuzovat, že předmětný pozemek s předpokládanou plochou dle KN 3.199 m² a dosavadním využitím jako orné půdy naplní veškeré předpoklady prostorového uspořádání ploch smíšených obytných venkovských (SV), když vzhledem ke své rozloze splňuje jak minimální velikost stavebního pozemku jako takového, tak rovněž nelze mít pochyb o tom, že i další prostorové požadavky (maximální zastavitelná plocha hlavním nadzemním objektem, maximální zastavitelná plocha vedlejšími objekty, nároky na počet parkovacích stání) budou v případě bezpečně naplněny při zachování obecných požadavků na pohodu bydlení dle ust. § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Pro předmětný pozemek tak neplatí negativní předpoklad uvedený v textové části návrhu: „*Vnitřní území lokalit Z6-SV, Z16-SV ve Všeštarech a Z23-SV, Z24-SV v Menčicích bude předmětem řešení navazujících stupňů projektové dokumentace. Tyto plochy nejsou ideálně přístupné po veřejných pozemcích a případné inženýrské sítě budou pravděpodobně vyžadovat věcná břemena, sjednaná se soukromými vlastníky dotčených nebo sousedních pozemků. Území s obytnou zástavbou a s objekty individuální rekreace je od okolních sídel odlehlé, vybavené v současnosti pouze elektřinou. Zasiťování tohoto území je v horizontu návrhu územního plánu vzhledem ke vzdálenosti od zdrojů investičně nereálné.*“

Klientka byla nadto několikrát členy zastupitelstva obce ubezpečena, že předmětný pozemek bude zařazen do ploch pro výstavbu mj. s ohledem na již probíhající realizaci výstavby v bezprostředním okolí, proto je pro ni návrh územního plánu v předkládané podobě veskrze překvapivý.

Pro vyloučení všech pochybností pak klientka uvádí, že je samozřejmě připravena finančně participovat na případné změně návrhu územního plánu spočívající v zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy obce.

S ohledem na vše výše uvedené tak klientka vznáší tyto námítky (z hlediska vlastníka pozemku bezprostředně souvisejícího s řešeným územím) i připomínky (s ohledem na vlastnický vztah k pozemku v dané obci) a navrhuje, aby i předmětný pozemek, tj. pozemek parc. č. 160/26 – orná půda, v k. ú. Všešтары u Říčan, byl z hlediska návrhu územního plánu sídelního útvaru Všešтары u Říčan zařazen do navrhované plochy Z6-SV, ÚS5.

vyhodnocení: Námítka je bezpředmětná.

Pozemek parc. č. 160/26 v k.ú. Všešтары u Říčan je vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše „AZ – plochy zemědělské.“

Odůvodnění:

Námítka je bezpředmětná. Při opakovaném veřejném projednání (4/2025) je návrh ÚP projednáván v rozsahu úprav. Na předmětném pozemku nedošlo po veřejném projednání (1/2023) k úpravě.

Předmětný pozemek nebyl zahrnut do zastavitelného území v žádné fázi projednání nového ÚP. Během projednání návrhu ÚP byly zastavitelné plochy naopak redukovány na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Středočeského kraje).

námitka č. 19		pozemek dotčený námitkou
č. 19	Š. Šmídová	parc. č. 626 a 627 v k.ú. Všestary u Říččan
č. ev.	117728/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	29.4. 2025	

obsah námitky

Při stanovení nově zastavitelných ploch nebyly do těchto ploch zahrnuty mnou vlastněné parcely parc. č. 626 a č. 627, a to i přesto, že se jedná o parcely k intravilánu obce, které přiléhají ke komunikaci a v jejich blízkosti jsou jak vodovodní, tak i elektrické a plynové sítě. Přednost přitom dostaly plochy, které jsou v současné době mimo intravilán obce, které nemají zbudovaný vlastní přístup a nejsou napojeny na energie.

V rámci veřejného projednání byla tato skutečnost odůvodňována tím, že zpracovatel je omezen počtem stavebních parcel stanoveným nadřízenými orgány. Pokud je tato skutečnost pravdivá, neodůvodňuje to však nezařazení pozemků zcela vhodných pro stavbu v rámci intravilánu obce, mezi které spadají i výše uvedené parcely. Je nepochopitelné; že pořizovatel upřednostnil zájmy developerské společnosti před logickým stavebním uspořádáním obce a zejména také před zájmy občanů, kteří mají v této obci trvalé bydliště.

Žádám proto o akceptaci uvedené námitky a zařazení předmětných parcel parc. č. 626 a č. 627 do zastavitelného území.

vyhodnocení: Námitka je bezpředmětná.

Pozemky parc. č. 626 a 627 v k.ú. Všestary u Říččan jsou vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše „NP – plochy přírodní.“

Odůvodnění:

Námitka je bezpředmětná. Při opakovaném veřejném projednání (4/2025) je návrh ÚP projednáván v rozsahu úprav. Na předmětném pozemku nedošlo po veřejném projednání (1/2023) k úpravě.

Předmětné pozemky nebyly zahrnuty do zastavitelného území v žádné fázi projednání nového ÚP. Během projednání návrhu ÚP byly zastavitelné plochy naopak redukovány na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Středočeského kraje).

námitka č. 20		pozemek dotčený námitkou
č. 20	J. Sysel	Lokalita Z16-SV
č. ev.	117853/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	29.4. 2025	

obsah námitky

Mám námitku proti rozšíření plochy Z16-SV. V současné chvíli je vydané územní rozhodnutí na stavbu 12 rodinných domů, což je podle mého mínění v pořádku jako ucelené uzavření stávající zástavby ulic Větrná, Polní a Krátká. Rozšíření západním směrem postrádá jakoukoliv logiku z pohledu územního rozvoje území. Jeví se to jako záměr pro další rozdělení zmíněných parcel s jasným a povoleným dělením. Jelikož není možné v současné plánovaném rozdělení provést smysluplné komunikační propojení s okolní zástavbou, tak navrhuji rozšíření plochy Z16-SV zmenšit pouze na již dělené parcely.

Dále navrhuji doplnit do textu nutnost před vydáním povolení nebo výstavbou mít vyřešené komunikace v okolí, aby se nezatížily dopravně pouze některé ulice, když je v návrhu doplněná dopravní síť. Dále je nutné vyřešit napojení na kanalizaci a vodovod, kde bude mít obec v nejbližších letech problémy kvůli kapacitě, a to není možné vyřešit dalším rozšířením zástavby. Dále žádám o podmínění výstavby zpracováním územní studie s potřebným schválením obcí Všestary.

vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Do lokality Z16-SV zůstává zahrnuta také část pozemku parc. č. 160/91 v k.ú. Všestary u Řičan.

Odůvodnění:

Část pozemku 160/91 byla vymezena v zastavitelném území v lokalitě Z16-SV již při veřejném projednání (1/2023), a to na základě kladného vyhodnocení připomínky k návrhu ÚP při společném jednání (12/2021). Poté byla redukována o 1464 m² (požadavek orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajský úřad Středočeského kraje). Rozhodování v lokalitě Z16-SV je podmíněno zpracováním územní studie ÚS6. Návrh parcelace včetně přístupových komunikací a napojení na technickou infrastrukturu bude řešen v rámci územní studie v souladu s regulativy danými ve výrokové části územního plánu.

námitka č. 21		pozemek dotčený námitkou
č. 21	T. Sýkorová	pozemek parc. č. 947/1, lokalita Z20-SV
č. ev.	297514/2025	z fáze: 2. opakované veřejné projednání
doručeno dne:	26.8. 2025	

obsah námitky

Navrhuje se umožnit výstavbu RD na pozemku menším než 1000 m² tak, aby na pozemku parc. č. 947/1 v k. ú. Všestary u Řičan mohly vzniknout 2 stavební pozemky pro 2 RD.

Žádáme o úpravu doplňující podmínky pro zastavitelnou plochu Z20-SV:

Min. velikost stavebního pozemku: 1.000 m², případně pokud bude v územní studii ÚS2 prokázáno lepší nebo srovnatelné řešení, velikost stavebního pozemku může být min. 800 m² za předpokladu, že v lokalitě Z20-SV nevznikne více než 8 stavebních pozemků a více než 8 RD. Popřípadě žádáme o jinou obdobnou úpravu návrhu ÚP, která umožní výstavbu 2 RD na pozemku parc. č. 947/1 v k. ú. Všestary u Řičan.

Pro podporu veřejného zájmu na ochraně pozitivního krajinného rázu na oplátku při umožnění výstavby 2 RD na pozemku parc. č. 947/1 v k. ú. Všestary u Řičan (při umožnění min. velikosti stavebního pozemku 800 m²) navrhujeme pro plochu ZZ a do podmínek pro územní studii ÚS2 doplnit požadavek ve smyslu: podél severovýchodní hranice plochy ZZ, která se nachází u zastavitelné plochy Z20-SV, bude ponechán neoplocený veřejně přístupný pruh sadu o šířce min. 20 m.

vyhodnocení: Námitce je bezpředmětná.

Odůvodnění:

Námitka je bezpředmětná. Při 2. opakovaném veřejném projednání (9/2025) je návrh ÚP projednáván v rozsahu úprav. Ve věci minimální velikosti pozemku v lokalitě Z20-SV nedošlo po veřejném projednání (1/2023), ani po opakovaném veřejném projednání (4/2025) k úpravě. Zůstává navržena minimální velikost pozemku 1000 m².

námitka č. 22		pozemek dotčený námitkou
č. 22	J. Sysel	lokalita Z16-SV
č. ev.	337241/2025	z fáze: 2. opakované veřejné projednání
doručeno dne:	15.9. 2025	

obsah námitky

Mám námitku proti rozšíření plochy Z16-SV. V současné chvíli je vydané územní rozhodnutí na stavbu 12 rodinných domů, což je podle mého mínění v pořádku jako ucelené uzavření stávající zástavby ulic Větrná, Polní a Krátká. Rozšíření západním směrem postrádá jakoukoliv logiku z pohledu dalšího územního rozvoje území. Jeví se to jako záměr pro další rozdělení zmíněných parcel s jasným a v této chvíli povoleným dělením. Jelikož není možné v současném plánovaném rozdělení provést smysluplné komunikační propojení s okolní zástavbou, tak navrhuji a žádám rozšíření

plochy Z16-SV zmenšit pouze na již dělené parcely. Dále navrhuji doplnit do textu nutnost mít před vydáním povolení jakéhokoliv stavebního záměru ve zmíněné ploše Z16-SV zkolaudované komunikace v okolí, a to včetně propojení s ulicí Vilovou a další, aby se nedošlo k dopravní zátěži pouze některé z ulic Větrná, Polní a Krátká, když je v návrhu doplněná dopravní síť. Dále je nutné mít jakoukoliv výstavbu v ploše Z16-SV podmíněnou vyřešením napojení lokality na kanalizaci a vodovod spolu se zajištěním smlouvy, kde bude mít obec v nejbližších letech problémy kvůli kapacitě. Z logiky věci je potřeba mít tyto požadavky pro rozvoj území v územním plánu, a ne pouze řešit další rozšíření zástavby bez dalších investic. Dále žádám o podmínění výstavby zpracováním územní studie s potřebným schválením obcí Všešary.

vyhodnocení: Námitce je bezpředmětná.

Odůvodnění:

Při 2. opakovaném veřejném projednání (9/2025) je návrh ÚP projednáván v rozsahu úprav. Ve věci rozsahu lokality Z16-SV nedošlo po opakovaném veřejném projednání (4/2025) k úpravě.

Námitka doručena po lhůtě		pozemek dotčený námitkou
č.	J. Houfková zastoupena P.Kiršnerem	pozemek parc. č. 160/26
č. ev.	341167/2025	z fáze: 2. opakované veřejné projednání
doručeno dne:	17.9. 2025	

K námitce se nepřihlíží, neboť byla doručena po lhůtě. Lhůta na doručení námitek a připomínek je dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží.

ÚZEMNÍ PLÁN VŠESTARY

Příloha č. 2:

vyhodnocení připomínek

Pozn.: Plné znění připomínek vč. příloh jsou součástí spisu.

připomínka č. 1		pozemek dotčený námitkou
č. 1	A. Kůs a M. Kůsová	pozemek parc. č. 852/6 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	560019/2021	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	28.12.2021	

obsah připomínky

Požadavek k zařazení pozemku parc. č. 852/6 k.ú. Všestary u Říčan v územním plánu do funkčního využití pro zástavbu rodinným domem - smíšené obytné venkovské (SV). Případně alespoň jeho část přiléhající ke stávající zástavbě rodinnými domy.

Důvod:

- 1) V minulosti Obec vydala příslib - dokument s podpisem starosty a místostarosty a kulatým razítkem (viz příloha), kde je uvedeno, že potvrzují, že pozemek bude zařazen do návrhu ÚP pro výstavbu. Předpokládáme, že navazující zastupitelstvo a dotčené orgány neignorují dříve vydané zákonné dokumenty.
- 2) Pozemek má řádný právní přístup - komunikaci, která je zanesena v katastru nemovitostí
- 3) Pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu
- 4) V roce 2021 vydal Stavební úřad územní rozhodnutí pro stavbu oplocení, elektřiny a malých staveb pro drobné stavby pro zemědělství. Na pozemku byla vodoprávním úřadem povolena stavba studny (viz příloha).
- 5) Abychom se mohli plně věnovat svému malému drobnému hospodářství, potřebovali bychom zázemí v podobě jednoho rodinného domu, který by byl umístěn tak, aby navazoval na stávající zástavbu rodinnými domy na sousedním pozemku.

Příloha: potvrzení Obce o zařazení do zástavby, územní rozhodnutí o drobných stavbách – katastr, situace se zákresem

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Zařazení tohoto pozemku mezi zastavitelné plochy není v souladu s koncepcí územního plánu, která stanovuje regulovaný a postupný rozvoj obce v návaznosti na kapacitu stávající technické i dopravní infrastruktury. Nemožnost výstavby na předmětném pozemku je v souladu se zadáním ÚP v bodě „Bude posílen význam sídla Všestary, rozvoj zástavby bude umožněn převážně v návaznosti na původní sídlo Všestary a v omezené míře na sídlo Menčice, přednostně blíže k centrům těchto sídel. Kde je to možné, bude zamezeno nežádoucímu srůstání sídel Všestary a Strančice. Nová zástavba nebude navrhována ve formě samot a odloučených lokalit. Stávající samoty a odloučené lokality nebudou plošně rozšiřovány. Rozvoj zástavby obce bude směřovat ke kompaktnímu charakteru sídel. (...)“

Lokalita není z hlediska širších urbanistických souvislostí vhodná pro rozvoj bydlení. Celková dopravní obslužnost a kapacita inženýrských sítí v této části obce neodpovídá požadavkům na novou obytnou zástavbu. Využití plochy pro rodinné domy by znamenalo rozšiřování zástavby v okrajové lokalitě a do volné krajiny bez návaznosti na hlavní rozvojové směry vymezené v územním plánu.

Z těchto důvodů nebylo požadavku vlastníka vyhověno a plocha zůstává určena pro zemědělské využití.

připomínka č. 2		pozemek dotčený námitkou
č. 2	R. Möbiová	pozemek parc. č. 711 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	544933/2021	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	14.12.2021	

obsah připomínky

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 711 v k.ú. Všestary u Říčan do plochy určené pro výstavbu objektů trvalého rodinného bydlení.

Důvody:

- Pozemek je svažitý ve tvaru protáhlého trojúhelníku a na dvou stranách je vnořen do trvale obydlené oblasti.

- Třetí strana pozemku v délce cca 93 m sousedí s místní komunikací, kde došlo koncem září tohoto roku ke znehodnocení části pozemku podél této komunikace při sporném rozšíření asfaltového povrchu na úkor dotyčného pozemku. Travnatý porost uprostřed byl několikrát poškozen vyježděnými kolejiemi od nákladních aut zavážejících stavební materiál k okolním parcelám. - Pokud by mělo docházet k intenzivnímu plnohodnotnému zemědělskému využívání, byli by sousedé obtěžováni hlukem a prachem a při případném přivalovém dešti by parcelám a domům na jižní straně mohlo hrozit zaplavení bahnem.

- K předpokládané minimální zastavěné ploše a vzniku užitkové a rekreační zahrady a okrasné zeleně nedojde z hlediska ekologie ke ztrátě zeleně, ale naopak k jejímu rozšíření. - Pozemek se nenachází v záplavovém území a nejsou zde žádná ochranná pásma. Vzhledem k ohrazení okolní zástavbou nemůže sloužit ani jako biokoridor.

- Pozemek se rozkládá podél místní komunikace, je výborně přístupný a nemusí dojít k výstavbě žádné nové přístupové komunikace.

- Vhodnost záměru v současné době, kdy je řešen nedostatek bydlení, potvrzuje poptávka po bydlení, která neúměrně převyšuje nabídku. Tato lokalita navíc přesvědčuje sama o sobě reálnou skutečností, že v jejím bezprostředním sousedství se staví rodinné domy pro trvalé bydlení.

Vyhodnocení: Přípomínka byla částečně zohledněna zařazením části předmětného pozemku do zastavitelných ploch. Část pozemku parc. č. 711 v k.ú. Všestary u Říčan je dle ÚP Všestary vymezena v zastavitelném území jako lokalita Z31-SV, a to v takovém rozsahu, který negativně neovlivní nezastavěné území. Tato lokalita byla autorizovanou osobou vyhodnocena jakožto vhodná pro novou zástavbu za předpokladu splnění prostorových podmínek daných územním plánem. Lokalita je dopravně dostupná, v kontaktu se stávajícím zastavěným územím a dotváří urbanistickou strukturu sídla.

přípomínka č. 3		pozemek dotčený námitkou
č. 3	D. Mikolášová a M. Havránková	pozemky parc. č. 936/1 a 969/1 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	552693/2021	z fáze: společně jednání
doručeno dne:	21.12.2021	

obsah přípomínky

1. Při zadávání územního plánu obce Všestary byla podána žádost na pozemek č. 936/1 louka na rodinný dům. Podle pozemku vede kanalizace a voda. V lokalitě už je jeden dům postavený, tak nic nebrání, aby tam byl postavený rodinný dům. Obecní úřad není proti. Prosíme o přidání do územního plánu.
2. Rovněž jsme žádali na pozemku č. 969/2 o výměře 2151 metrů čtverečních o zřízení rybníku s přístupem od silnice na Mnichovice přes pozemek č. 970. Pozemkem protéká Všestarský potok.

Vyhodnocení: Přípomínka nebyla zohledněna.

Pozemek parc. č. 936/1 je v návrhu územního plánu vymezen v ploše přírodní, a to na základě odborného návrhu autorizované osoby pro územní systém ekologické stability, která zde stanovila lokální biokoridor. Z tohoto důvodu nelze na předmětném pozemku umožnit výstavbu.

Zbývající část pozemku, která není dotčena biokoridorem, rovněž není pro rozvoj obytné zástavby vhodná. Nejedná se o plochu navazující na zastavěné území obce, jedná se o odtrženou lokalitu bez vazby na současnou obytnou strukturu. Již v době před vydáním územního plánu byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území obce.

Pozemek 969/2 nenalezen. Pravděpodobně se jedná o pozemek parc. č. 969/1 v k.ú. Všestary u Říčan. Tento pozemek je vymezen v nezastavěném území v ploše „NP – plocha přírodní“ a zároveň v lokálním biocentru LBC VS 03. K pozemku parc. č. 969/1: Hlavním využitím ploch přírodních jsou mj. významné krajinné prvky (VKP). Vodní plochy a toky jsou významné krajinné prvky ze zákona. Proto je zřízení rybníka v dané ploše přípustné, tj. je v souladu s hlavním využitím plochy NP. Nic tedy nebrání zřízení rybníka. Územní plán nevymezuje napřímo plochu „WT – vodní plochy a vodní toky,“ jelikož dle katastru nemovitostí se jedná o trvalý travní porost. Samotný návrh plochy negarantuje realizaci jakéhokoli záměru vč. zřízení rybníka. Důležité je, co daná plocha umožňuje. A funkční plocha „NP“ zřízení vodní plochy umožňuje.

připomínka č. 4		pozemek dotčený námitkou
č. 4	J. Rytíř	pozemek parc. č. 721/36 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	545473/2021	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	15.12.2021	

obsah připomínky

Požadavek na změnu lokality pozemku parc. č. 721/36 a sousedních pozemků z RI na SV. Chtěl bych přikoupit sousední pozemky p.č. 721/38 a p.č. 721/39 a započít stavbu menšího rodinného domku. Dále se chci zeptat, zda by vzhledem k přírodě a okolí bylo v lokalitě plánovaného návrhu možno postavit pouze nízké rodinné domy se šikmou střechou.

Věc řeším z důvodu bydlení pro mého syna, a že můj pozemek p.č. 721/36 v k.ú. Všestary včetně sousedních pozemků je v těsném sousedství pozemků, kterých se týká návrh územního plánu Všestar, tudíž vycházím, že by změna z RI na SV nebyla s ničím v rozporu.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Předmětný pozemek zůstává vymezen jako stabilizovaná plocha pro rekreaci, jelikož se jedná o stávající chatovou oblast, kterou není žádoucí transformovat na obytnou zástavbu.

připomínka č. 5		pozemek dotčený námitkou
č. 5	L. Poláčková, M. Polách, L. Polách a D. Dvořáková	pozemek parc. č. 550 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	535322/2021	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	8.12.2021	

obsah připomínky

Máme zájem na tom, aby byl pozemek č. 550 v k.ú. Všestary zařazen do územního plánu jako stavební.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Předmětný pozemek zůstává vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“ Jedná se o okrajovou nicméně dostupnou lokalitu v návaznosti na zastavěné území, nicméně jiné lokality byly vyhodnoceny jako vhodnější pro rozvoj zástavby obce Všestary. Severní hranice zastavěného, resp. zastavitelného území byla určena posledními zastavěnými pozemky v severní části a bylo rozhodnuto dále nerozvíjet sídlo tímto směrem.

připomínka č. 6		pozemek dotčený námitkou
č. 6	Chrisi Praga a.s.	pozemek parc. č. 160/91 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	5135/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	5.1.2022	

obsah připomínky

Po dohodě s obcí Všestary předkládáme připomínku k návrhu územního plánu obce, a to návrh na rozšíření zástavby na pozemku č.p. 160/91 pro jednu řadu RD a část 5 000 m2 vyčlenit jako zastavitelné území pro potřeby obce bez určení funkce, aby zde obec mohla realizovat své budoucí potřeby a mohla rozšířit občanskou vybavenost obce.

Nová zástavba tak plynule naváže na pozemky určené k zástavbě RD č.p. 160/98 - 160/109 a může se bezproblémově připojit na nově vybudované IS a komunikace.

Návrh předkládáme v grafické formě jako přílohu této připomínky spolu s výpisem z KN, snímkem katastrální mapy a původním „územním rozhodnutím“ na zástavbu této lokality.

Pozemek č.p. 160/91 byl dříve součástí většího pozemku P K 141/1 o výměře cca 50 000 m² a na tento pozemek byla v souladu s podněty zastupitelstva obce vypracovaná studie zástavby, následně projektová dokumentace a bylo vydané „územní rozhodnutí“ v právní moci. Kopii přikládáme.

Bohužel se záměr v dané době nepodařilo zrealizovat.

Návrh, který po dohodě se zastupitelstvem obce předkládáme v rámci připomínky je jen částí původního projektu a přináší nejenom možnost výstavby RD, ale obec je připravena přijmout dar pozemku o velikosti 5 000 m² pro vlastní potřeby.

Přílohy: návrh rozsahu zastavitelnosti pozemku, územní rozhodnutí, návrh parcelace

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Západní hranice předmětné zastavitelné lokality Z16-SV byla posunuta dále na západ o požadovaných 38 m. Lokalita byla vyhodnocena jako vhodná pro rozšíření zástavby obce s tím, že detailnější řešení parcelace lokality bude navrženo v rámci územní studie ÚS6. Tím bude zaručena celistvost lokality, veřejné prostranství, pěší i dopravní prostupnost územím a bude tak zaručena urbanisticky kvalitní struktura nové zástavby.

připomínka č. 7		pozemek dotčený námitkou
č. 7	P. Hupková	pozemky parc. č. 583/1, 578/2, 533, 610, 923, 1014/2, 1119/19 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	10549/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	11.1.2022	

obsah připomínky

1. Žádáme o zařazení pozemků parc. č. 583/1 a 578/2 mezi stavební. Výše uvedené pozemky navazují přímo na stávající zástavbu (tj. pozemek parc. č. 573/7), zhruba 320 m² není bonitováno, což znamená, že by bylo vhodnější pozemek využít jako stavební. Navíc se jedná o poslední pozemek v řadě jdoucích rodinných domů za sebou.
2. Pozemek č. 533 naproti hřbitovu o velikosti 2199 m² žádáme zařadit mezi stavební z důvodu, že naproti přes silnici jsou na stejné úrovni pozemky rovněž zařazeny mezi stavební.
3. Pozemky parc. č. 920, 922, 929, 1014/2, 1119/19 celkem asi 8000 m². Pokud by tyto pozemky měly být součástí biokoridoru, požadujeme, aby pozemky parc. č. 583/1, 578/2, 533 a 610 byly vedeny jako stavební pozemky. Pokud ne, tak trváme na původním využití pozemků.
4. Pozemek parc. č. 610 – pole nad zemědělským družstvem. Rovněž je nedaleko stávající zástavby, proto žádáme o zařazení s možností výstavby.

Vyhodnocení:

1. **Připomínka nebyla zohledněna.** Pozemky parc. č. 583/1 a 578/2 zůstávají vymezené v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“ Jedná se o okrajovou nicméně dostupnou lokalitu v návaznosti na zastavěné území, nicméně jiné lokality byly vyhodnoceny jako vhodnější pro rozvoj zástavby obce Všestary. Severní hranice zastavěného, resp. zastavitelného území byla určena posledními zastavěnými pozemky v severní části a bylo rozhodnuto dále nerozvíjet sídlo tímto směrem.
2. **Připomínka nebyla zohledněna.** Pozemek parc. č. 533 zůstává vymezený v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“ Jedná se o okrajovou lokalitu, která nenavazuje na zastavěné území, a která je pro rozvoj obytné zástavby nevhodná.
3. **Připomínka nebyla zohledněna.** Pozemky 920, 922, 929 nenalezeny, pravděpodobně se jedná o pozemek 923. Na pozemcích 923, 1014/2 a 1119/19 je vyznačeno lokální biocentrum LBC VS 03. Jedná se o biocentrum funkční, tzn. stávající, nikoli návrhové.
4. **Připomínka nebyla zohledněna.** Pozemek parc. č. 610 zůstává vymezený v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“ Jedná se o okrajovou lokalitu, která nenavazuje na zastavěné obytné území, a která je pro rozvoj obytné zástavby nevhodná.

připomínka č. 8		pozemek dotčený námitkou
č. 8	B. Hromadová a P. Hromada	pozemek parc. č. 952 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	11694/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	11.1.2022	

obsah připomínky

Připomínka se týká navrženého využití pozemku p. č. 952 - orná půda v k.ú. Všestary u Říčan. Návrh územního plánu zařazuje asi 1/3 výměry uvedeného pozemku do ploch SV-smíšené obytné venkovské (Z20-SV), 1/3 výměry do ploch NP – přírodní (K5-NP) a u 1/3 ponechává stávající zemědělské využití (AZ).

V minulém období při zasíťování pro obytnou výstavbu na pozemcích p. č. 947/12, 947/13, 947/14, 947/15, 947/16, 947/17 v k.ú. Všestary u Říčan se předpokládala i budoucí obytná výstavba na pozemcích p. č. 951, 952, 953, 954, 947/1 v k.ú. Všestary u Říčan. Byla vymezena plocha pro komunikaci na pozemku dnes označeném p. č. 947/18. V tomto pozemku byly obcí za solidární spoluúčasti vlastníků nemovitostí na území Všestar investovány a provedeny rozvody plynu a vody a později kanalizace a společností ČEZ a.s. rozvody nízkého napětí s logickým předpokladem a možností jejich prodloužení a využití pro další stavební pozemky ve stejném prostorovém uspořádání jako u pozemků uvedených (p. č. 947/12, 947/13, 947/14, 947/15, 947/16, 947/17 v k.ú. Všestary u Říčan) tj. dvě řady stavebních pozemků při středové komunikaci vedené souběžně s ulicí Na Horkách. Zbylá výměra pozemků p. č. 951, 952, 953, 954, 947/1 v k.ú. Všestary u Říčan byla diskutována pro využití jako zemědělská půda (orná).

Navržené umístění přírodní plochy NP na pozemku p. č. 952, obdobně na p. č. 951, 953, 954, 947/1 v k.ú. Všestary u Říčan podle zveřejněného návrhu územního plánu Všestar považujeme za účelové. Nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu, biokoridor ani o jiný společností chráněný zájem. V návrhu územního plánu jsou takto označené plochy u ploch pro novou smíšenou výstavbu (SV) vymezeny pouze dvě. Tento návrh značně omezuje ne-li znemožňuje využití jím dotčené části pozemku pro případné využití pro výstavbu v budoucnu pořizovaném územním plánu nebo změně toho právě projednávaného.

S ohledem na výše popsané žádáme o přehodnocení a úpravu návrhu územního plánu Všestar tak, aby byla plocha Z20-SV na pozemku p. č. 952 v k.ú. Všestary u Říčan a stejně i na pozemcích p. č. 951, 953, 954 a 947/1 v k.ú. Všestary u Říčan rozšířena s tím, že její severovýchodní linie bude vedena souběžně s ulicí Na Horkách v přímém pokračování severovýchodní hranice pozemků p. č. 947/16 a 947/17 v k.ú. Všestary u Říčan (zvětšení plochy Z20-SV o 100 %). Zbývající část pozemku p. č. 952 v k.ú. Všestary u Říčan a pozemků p. č. 951, 953, 954 a 947/1 v k.ú. Všestary u Říčan návrhem vymezit jako plochu NP. Na všech dotčených pozemcích by mohla v součtu plocha NP činit přibližně 10500 m², když proti návrhu se její výměra prakticky nezmění a posune se pouze její umístění a ve výsledku bude plocha dostatečně plnit její účel krajinného prvku a pohledového odclonění staveb podle části ulice Na Horkách, což, předpokládáme, zhotovitel a pořizovatel územního plánu Všestar měl zejména na zřeteli.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna. Předmětný pozemek je částečně zařazen do zastavitelné lokality Z20-SV. Lokalita Z20-SV byla v průběhu projednání ÚP naopak mírně redukována, jelikož orgán ochrany ZPF (Krajský úřad Středočeského kraje) nesouhlasil s rozsahem zastavitelných ploch. Dochází zde proto ke kompromisu mezi soukromým a veřejným zájmem tak, aby pozemky byly využitelné pro obytnou výstavbu, avšak v omezené míře a za předpokladu splnění prostorových podmínek uložených územním plánem. Rozhodování v lokalitě je dále podmíněno zpracováním územní studie, která navrhne podrobnější urbanistické řešení lokality. Vzhledem k tomu, že se jedná o okrajovou část obce, je třeba zajistit plynulou návaznost na krajinu a nezastavěné území.

připomínka č. 9		pozemek dotčený námitkou
č. 9	M. Součková a I. Souček	pozemek parc. č. 932/3 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	17257/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	13.1.2022	

obsah připomínky

Jsem přesvědčen o tom, že by bylo vhodné upravit navrhovanou plochu AZ - zemědělská v lokalitě Hůrka (Na Horkách) tak, aby pozemek v našem vlastnictví (pare. č. 932/3) v obci a kat. území Všestary u Říčan byl z této plochy vyjmut a byl zařazen do plochy zastavitelné SV - smíšené obytné venkovské a PP - veřejná prostranství (severozápadní část) a částečně do plochy občanského vybavení (jihovýchodní část) dle zvážení obce (OV, OS, SV). Na uvedené jsme si nechali zpracovat studii, kterou zasíláme v příloze. Umístěním plochy občanského vybavení na pozemek parc. č. 932/3 dojde k rozšíření vybavenosti obce v této lokalitě s tím, že jsem připraven podílet se na vybudování dané lokality a případně též umožnit obci převod nutných pozemků vč. komunikací do jejího vlastnictví.

Z našeho pohledu jsou smyslem změny:

- 1.1.1 prostupnost území, zejména pro pěší a cyklisty, možnost budoucího propojení nádraží Strančice - cyklostezka,
- 1.1.2 nový veřejný prostor v severozápadní části pozemku, který je dosud obyvateli obce používán jako cesta, ale je součástí našeho pozemku,
- 1.1.3 v západní části využití pro zástavbu ve prospěch mé rodiny (4 děti ve věku 18, 23, 24 a 28 let).
- 1.1.4 v jihovýchodní části využití dle požadavků a potřeb obce (návrh je součástí přílohy).

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Pozemek parc. č. 932/3 zůstává vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha „AZ – plochy zemědělské.“ Jedná se o okrajovou, avšak dostupnou lokalitu v návaznosti na zastavěné území, nicméně přesto byly jiné lokality vyhodnoceny jako vhodnější pro rozvoj zástavby obce Všestary. Severní hranice zastavěného, resp. zastavitelného území byla určena posledními zastavěnými pozemky v severní části a bylo rozhodnuto dále nerozvíjet sídlo tímto směrem.

připomínka č.10		pozemek dotčený námitkou
č. 10	J. Vašátko	pozemky parc. č. 668, 667/2 a 667/1 v k.ú. Všestary u Říčan
č. ev.	542920/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	13.12.2021	

obsah připomínky

Pozemky parc. č. 668, 667/2 a 667/1 jsou v předmětném návrhu zahrnuty do územního systému ekologické stability, respektive přes tyto mé pozemky je souběžně s hranicí zastavěného území navržen lokální biokoridor, kopírující oplocení stávající obytné zóny.

Ve smyslu ustanovení § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je nanejvýš žádoucí již ve fázi zahájení projednávání nového územního plánu najít s vlastníky daným opatřením dotčených pozemků řešení, které by neznemožnilo budoucí obhospodařování těchto pozemků a nezasahovalo v nepřiměřené míře do výkonu jejich vlastnických práv, ovšem zároveň tak, aby přijaté řešení na umístění biokoridoru bylo funkční a plnilo účel a smysl jeho vymezení v krajině.

Lokální biokoridor je opatřením ve veřejném zájmu jako součást územního systému ekologické stability a na vlastníky pozemků dotčených tímto opatřením se vztahují povinnosti vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny (např. ustanovení § 68), čímž je výkon vlastnického práva významně ovlivněn.

V souladu s ustanovením § 1038 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jsou i orgány veřejné moci povinny při navrhování a schvalování opatření ve veřejném zájmu, mající dopad do vlastnických práv dotčených osob, zvažovat alternativy a zkoumat, zda veřejný zájem nelze uspokojit jinak.

Vzhledem k tomu, že mi je ochrana přírody velmi blízká, rozhodl jsem se na svých pozemcích již před pár lety přírodní „koridor“ založit a udržovat. Přejde mi tedy nesmyslné, aby vymezení lokálního biokoridoru, jak je v návrhu územního plánu zakresleno, kopírovalo ploty obytné zóny a zároveň ovlivňovalo užívání pozemků na hranici zastavěného území (například pravidelná údržba zahrad apod.).

Sám bych si přál, aby se věc řešila způsobem, který bude smysluplný a účelný a tím pádem, aby byl navržený biokoridor sám o sobě funkční. Navrhuji tedy, aby část lokálního biokoridoru označená v návrhu územního plánu jako LBK VS02-VS03 byla v části, která vede přes moje pozemky, přeložena nepatrně severním směrem do prostoru meze, kam jsem vysadil stromy a ponechal zcela přírodní biotop. Svůj návrh doplňuji situačním výkresem a fotografiemi, aby bylo zřejmé, kam má námitka směřuje.

Jak uvedeno ve veřejné vyhlášce ze dne 29. listopadu 2021, je projednávání návrhu územního plánu Všešary v současné době ve fázi společného jednání, kdy podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bylo oznámeno společné projednání s dotčenými orgány na čtvrtek 16. prosince 2021. Vzhledem k tomu, že má námitka se týká opatření ve veřejném zájmu, domnívám se, že není od věci uplatnit ji již teď, kdy příslušný orgán ochrany přírody a krajiny může můj návrh vyhodnotit jako věcnou a odůvodněnou připomínku a do návrhu územního plánu Všešary ji zapracovat již v této fázi, tzn. ještě před veřejným projednáním podle ustanovení § 52 stavebního zákona. Příslušnému dotčenému orgánu ochrany přírody a krajiny zasílám tuto mou námitku rovněž na vědomí.

V případě umístění lokálního biokoridoru na svých pozemcích v jedné z mých navržených variant nebudu mít jiných připomínek ani námitek.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Předmětný biokoridor byl přetrasován dle žadatelem předložené varianty č. 2. Autorizovaný projektant systému ekologické stability vyhodnotil novou trasu biokoridoru jako účelnější a vhodnější. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

připomínka č.11		pozemek dotčený námitkou
č. 11	Obec Všešary	Textová část, funkční plocha smíšená obytná a plocha rekreace
č. ev.	17052/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	13.1.2022	

obsah připomínky

V textové části kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ požadujeme změnu: max. výška nadzemních objektů 8 m při sedlové, valbové nebo polovalbové střeše a 7 m při pultové nebo rovné střeše.

V textové části kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – PLOCHY REKREACE požadujeme změnu: max. výška nadzemních objektů 7 m při sedlové, valbové nebo polovalbové střeše a 6 m při pultové nebo rovné střeše.

Z uvedeného vyplývá, že není nutné omezovat střechy pouze jako sedlové

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Vzhledem ke stávajícímu charakteru zástavby není nutné omezovat tvar střech pouze na sedlové střechy. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

připomínka č.12		pozemek dotčený námitkou
č. 12	M. Vycpálek za SK Všešary z.s.	funkční plocha „OS – občanské vybavení – sport“ obecně
č. ev.	22622/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	22.1. 2023	

obsah připomínky

Jménem SK Všešary z.s. zasíláme touto cestou připomínku k návrhu územního plánu obce Všešary.

Žádáme, aby přípustným využitím lokality s označením OS (hřiště a přilehlé kabiny) bylo také zařízení veřejného stravování. SK Všešary v současné době podniká kroky ke změně způsobu využití části kabin (klubovny) na občerstvení, zároveň je to v tuto chvíli jediné zařízení tohoto typu, které bude v obci (mimo Menčice) provozováno.

Vyhodnocení: Připomínka byla částečně zohledněna.

Mezi přípustné využití funkční plochy „OS – občanské vybavení – sport“ patří zařízení obchodu a služeb. Zamýšlené občerstvení je tedy v souladu s navrhovaným využitím dle ÚP.

připomínka č.13		pozemek dotčený námitkou
č. 13	J. Žižková	různé
č. ev.	22728/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah připomínky

Rozhodování o změnách v území je podmíněno vypracováním územní studie pouze pro lokalitu Z35- SV (ÚS1) a Z20-SV (ÚS2). Navrhují rozšířit podmínku zpracování územní studie i pro tyto lokality:

- Z3-SV
- Z27 – OV
- Z4 – SV
- Z6-SV
- Z16 – SV

Územní studie má navrhovat zejména řešení funkčního napojení daných lokalit do stávající zástavby. V daných případech není jasně vymezena návaznost a zejména zdefinovaná veřejná infrastruktura (zejména dopravní obslužnost).

Lokalita Z3-SV by měla navazovat na již vystavěnou lokalitu vedlejší a propojovat celkově dané území. Územní studie se zde nabízí jednak pro lokalitu Z3-SV společně s lokalitou Z27- OV. Pro tyto lokality by měla být územní studie stanovena územní studie pro jeden celek, či dvě na sebe navazující územní studie.

Lokalita Z4-SV nemá vyjasněnou příjezdovou cestu do této lokality. Vzhledem ke komplikovanému napojení do struktury obce se vypracování územní studie v daném území přímo nabízí.

Lokalita Z6-SV a lokalita Z16-SV: obě tyto lokality navazují na stejnou přístupovou cestu. Je tedy v zájmu těchto vlastníků, aby územní studie řešila propojení obou lokalit a aby i zde byla vytvořena jedna územní studie pro obě tyto území, popř. aby dvě územní studie na sebe navazovaly.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: Z35-SV (US1), Z20-SV (US2), Z3-SV (US3), Z4-SV (US4), Z6-SV (US5), Z16-SV (US6). Lokalita Z27-OV byla zrušena. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu, podporuje kvalitu budoucí urbanistické struktury v zastavitelných lokalitách.

obsah připomínky

Lokalitu Z27-OV (strana 22):

Navrhují lokalitu nepodmiňovat pouze jako lokalitu pro výstavbu školního areálu, nýbrž ji začlenit pouze do lokality OV – Občanského vybavení veřejné. Není zatím rozhodnuto o výstavbě školy ani o místě této výstavby. Vhodné jsou lokality dvě, přičemž druhá lokalita je zařazena pouze do OV. Proto navrhují tuto lokalitu rovněž začlenit do OV.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Lokalita Z27-OV byla zrušena, a to mimo jiné na základě požadavku majitelky předmětného pozemku. Od záměru výstavby školy zde obec upustila.

obsah připomínky

Plochy smíšeně obytné – smíšeně obytné venkovské (SV) – strana 19 a následující: Navrhují vypustit v podmíněně přípustném využití možnost výstavby bytových domů a domů řadových. Na území obce se nenachází žádné bytové domy a není ani zájem na tom, aby zde takové domy vznikaly. Obdobná situace je u řadových rodinných domů, které se vyskytují pouze v lokalitě „Central-Group“ a to na daleko menších pozemcích, než je nyní územním plánem stanoveno.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Ve funkční ploše „SV – smíšeně obytné venkovské“ jsou přípustné pouze izolované rodinné domy s jednou bytovou jednotkou, což je v souladu s charakterem území a nedovoluje prudký nárůst obyvatel, na který obec není připravena. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

obsah připomínky

Rekreace individuální – zahrádkové a chatové osady (RI): Navrhují zmenšit maximální zastavěnou plochu hlavním nadzemním objektem, a to na polovinu plochy, tj 75 m². Rovněž navrhují zmenšit zastavěnou plochu vedlejším objektem a to na 25 m².

Diskutabilní je rovněž minimální velikost pozemku: 400 m². Navrhují zvětšit pozemek na 600 m². Touto úpravou by bylo možné předejít tzv. přestavbám chat na RD (ačkoliv budou neustále vedeny a kolaudovány jako rekreační objekty s číslem evidenčním). Některé pozemky v k.ú. Menčice mohou být na základě regulativu minimální výměru pozemku dále rozděleny. Z tohoto důvodu požadujeme ponechat větší výměru pozemků i u rekreačních objektů.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Maximální zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem je ve funkční ploše „RI – rekreace individuální – zahrádkové a chatové oblasti“ 75 m² a maximální zastavěná plocha vedlejším objektem je 25 m². Minimální velikost pozemku byla v této ploše navýšena na min. 700 m². Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

obsah připomínky

Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb (HS): Navrhují vypustit v podmíněně přípustném funkčním využití „Bydlení“ a ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek – pouze související s hlavním funkčním využitím).

U tohoto areálu není vyloučen prodej další 3. osobě – podnikateli. Z tohoto důvodu by bylo vhodné omezit využití tohoto území pouze pro stavby uvedené v hlavním funkčním využití, přípustném využití. Podnikatel by mohl vedle nerušící výroby vystavět ubytovnu, která poblíž centra obce není žádoucí.

Ke zvážení je také využití této plochy pro zařízení a výrobu elektrické energie (fotovoltaické elektrárny). Zde nacházíme rozpor s textem uvedeným na straně 7 uprostřed: „V řešeném území - ... nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny“ ...

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Z podmíněně přípustného využití funkční plochy „HS – smíšené výrobní – výroby a služeb“ bylo vypuštěno bydlení a ubytovací zařízení. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

obsah připomínky

Plochy přírodní: Navrhují vymezit lokalitu označenou jako PP v místech tzv. „sáňkovacího kopce“ jako specifickou lokalitu, ve které bude povoleno umístit sportovní zařízení a stavby, sportovní plochy (přírodní posilovna), či učinit terénní úpravy (bikepark) apod.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna

Tzv. sáňkovací kopec je na pozemcích parc. č. 1036 a částečně na parc. č. 1035 a 1037/1 v k.ú. Všestary u Říčan. Tyto pozemky jsou vymezeny v ploše „NP – plocha přírodní“ (poz. 1035) a „AZ – plocha zemědělská“ (1036 a 1037/1) a jsou součástí volné krajiny, kde není vhodné vymezovat plochy pro stavební činnost.

obsah připomínky

Žádám o zvážení možnosti začlenění pozemku bývalé hospody (včetně stavby) rovněž do plochy OV s následným předkupním právem obce.

V návrhu územního plánu nejsou zmíněny žádné lokality pro uplatnění § 101 stavebního zákona – tj. pro vymezení předkupního práva obce. Navrhujeme zde uplatnění předkupního práva pro všechny vymezené a dosud nezastavěné lokality – OV, Z29-OH, K4-NP.

Předkupní právo vzniká nabytím účinnosti územního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. byla zrušena možnost vymezovat v územních plánech plochy s předkupním právem. Tato podmínka se nepoužije ani v případě, že je ve dříve vydaných územních plánech uvedena.

připomínka č.14		pozemek dotčený námitkou
č. 14	obec Všestary	parc. č. st. 118 a 1114/2 plocha SV obecně
č. ev.	23201/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah připomínky

Bývalý strážní drážní domek nyní rodinný dům č.p. 50 parc.č. st. 118 a 1114/2 by měl být jako plocha SV a ne DD.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Pozemky parc. č. 1114/2 a st. 118 jsou vymezeny v zastavěném území jako funkční plocha „SV – smíšené obytné venkovské.“ Jedná se o zákres stavu.

obsah připomínky

U ploch SV vypustit podmíněně přípustné bytové domy, bytové domy vůbec neuvažovat.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna

Ve funkční ploše „SV – smíšené obytné venkovské“ jsou přípustné pouze izolované rodinné domy s jednou bytovou jednotkou, což je v souladu s charakterem území a nedovoluje prudký nárůst obyvatel, na který obec není připravena. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

připojené připomínky stavební komise Všestary:

obsah připomínky

Rozhodování o změnách v území je podmíněno vypracováním územní studie pouze pro lokalitu Z35- SV (ÚS1) a Z20-SV (ÚS2). Navrhuji rozšířit podmínku zpracování územní studie i pro tyto lokality:

- Z3-SV
- Z27 – OV
- Z4 – SV
- Z6-SV
- Z16 – SV

Územní studie má navrhovat zejména řešení funkčního napojení daných lokalit do stávající zástavby. V daných případech není jasně vymezena návaznost a zejména zdefinovaná veřejná infrastruktura (zejména dopravní obslužnost).

Lokalita Z3-SV by měla navazovat na již vystavěnou lokalitu vedlejší a propojovat celkově dané území. Územní studie se zde nabízí jednak pro lokalitu Z3-SV společně s lokalitou Z27- OV. Pro tyto lokality by měla být územní studie stanovena územní studie pro jeden celek, či dvě na sebe navazující územní studie.

Lokalita Z4-SV nemá vyjasněnou příjezdovou cestu do této lokality. Vzhledem ke komplikovanému napojení do struktury obce se vypracování územní studie v daném území přímo nabízí.

Lokalita Z6-SV a lokalita Z16-SV: obě tyto lokality navazují na stejnou přístupovou cestu. Je tedy v zájmu těchto vlastníků, aby územní studie řešila propojení obou lokalit a aby i zde byla vytvořena jedna územní studie pro obě tyto území, popř. aby dvě územní studie na sebe navazovaly.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: Z35-SV (US1), Z20-SV (US2), Z3-SV (US3), Z4-SV (US4), Z6-SV (US5), Z16-SV (US6). Lokalita Z27-OV byla zrušena. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu, podporuje kvalitu budoucí urbanistické struktury v zastavitelných lokalitách.

obsah připomínky

Lokalitu Z27-OV (strana 22):

Stavební komise navrhuje lokalitu nepodmiňovat pouze jako lokalitu pro výstavbu školního areálu, nýbrž ji začlenit pouze do lokality OV – Občanského vybavení veřejné. Není zatím rozhodnuto o výstavbě školy ani o místě této výstavby. Vhodné jsou lokality dvě, přičemž druhá lokalita je zařazena pouze do OV. Proto navrhuji tuto lokalitu rovněž začlenit do OV.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Lokalita Z27-OV byla zrušena, a to mimo jiné na základě požadavku majitelky předmětného pozemku. Od záměru výstavby školy zde obec upustila.

obsah připomínky

Plochy smíšeně obytné – smíšeně obytné venkovské (SV) – strana 19 a následující: Stavební komise navrhuje vypustit v podmíněně přípustném využití možnost výstavby bytových domů a domů řadových. Na území obce se nenachází žádné bytové domy a není ani zájem na tom, aby zde takové domy vznikaly. Obdobná situace je u řadových rodinných domů, které se vyskytují pouze v lokalitě „Central-Group“ a to na daleko menších pozemcích, než je nyní územním plánem stanoveno. Ačkoliv je územním plánem definován RD pouze s 1 bytovou jednotkou, zákon umožňuje v 1 RD výstavbu až 3 bytových jednotek. Pokud tedy umožníme výstavbu řadových rodinných domů, může vzniknout lokalita, kde na pozemku o výměře 800 m² bude umístěn 1 RD s 3 bytovými jednotkami a tyto budou navazovat na další 1 RD s 3 bytovými jednotkami formou řadových rodinných domů. Těmto nejasným výkladům bychom se tedy z tohoto důvodu v územním plánu rádi vyhnuli.

U nepřipustného funkčního využití navrhuje lépe vydefinovat možnost umístit fotovoltaické panely na RD (nikoliv pouze na střeše budov). Lze očekávat využívání už dnes existujících typů fotovoltaických panelů, které jsou zakomponovány do fasádních částí domů. Z venku to vypadá jako obyčejné sklo – tudíž není esteticky rušivé. Podobně

se používají fotovoltaické žaluzie, zábradlí atd. Tento regulativ takové technické řešení může znemožňovat. Proto navrhuje přeformulaci.

U prostorového uspořádání je potřeba lépe vymezit „plnohodnotné vsakování vody“ a to vzhledem k problematice vsaku v obci (jílovité podloží).

Není nám znám účel vymezení větší velikosti pozemku u lokality Z4-SV 1200 m² a lokality Z20-SV – je potřeba lépe vymezit tyto „rozdíly.“

Minimální šířka veřejného prostranství (měřeno od plotu k plotu) je stanovena 8 m (tato podmínka platí pouze pro zastavitelné plochy, v zastavěném území bude podmínka uplatněna tehdy, pokud to místní podmínky umožňují). – Jistě dobře myšlený regulativ, nejsem si však jistý, jestli neznemožňuje vytvořit pěší uličky/propojky v nové zástavbě, které jsou přirozeně menší než 8 m. Regulativ by si asi zasloužil přeformulovat.

Vyhodnocení: Přípomínka byla částečně zohledněna.

Ve funkční ploše „SV – smíšené obytné venkovské“ jsou přípustné pouze izolované rodinné domy s jednou bytovou jednotkou, což je v souladu s charakterem území a nedovoluje prudký nárůst obyvatel, na který obec není připravena. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

Je uvedena možnost umístění fotovoltaických panelů pouze na střeších objektů v plochách smíšených obytných, na střechy objektů v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních (včetně střech objektů).

Minimální velikost pozemku byla určena na základě návrhu autorizované osoby dle vhodnosti jednotlivých lokalit diferencovaně.

Minimální šíře je uvedena pro veřejná prostranství, jejichž součástí je komunikace, která zpřístupňuje pozemky rodinných domů (vyplývá z vyhlášky). Šíře peších průchodů není omezena.

obsah připomínky

Rekreace individuální – zahrádkové a chatové osady (RI): Stavební komise navrhuje zmenšit maximální zastavěnou plochu hlavním nadzemním objektem, a to na polovinu plochy, tj 75 m². Rovněž navrhuje zmenšit zastavěnou plochu vedlejším objektem a to na 25 m².

Diskutabilní je rovněž minimální velikost pozemku: 400 m². Navrhuji zvětšit pozemek na 600 m². Touto úpravou by bylo možné předejít tzv. přestavbám chat na RD (ačkoliv budou neustále vedeny a kolaudovány jako rekreační objekty s číslem evidenčním). Některé pozemky v k.ú. Menčice mohou být na základě regulativu minimální výměru pozemku dále rozděleny. Z tohoto důvodu požadujeme ponechat větší výměru pozemků i u rekreačních objektů.

Vyhodnocení: Přípomínka byla zohledněna.

Maximální zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem je ve funkční ploše „RI – rekreace individuální – zahrádkové a chatové oblasti“ 75 m² a maximální zastavěná plocha vedlejším objektem je 25 m². Minimální velikost pozemku byla v této ploše navýšena na min. 700 m². Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

obsah připomínky

Občanské vybavení – sport: Stavební komise navrhuje do přípustného využití včlenit zařízení veřejného stravování. Jedná se o lokalitu stávajícího fotbalového hřiště, včetně kabin. Není vyloučeno, že by zde v budoucnu mohla být otevřena „hospoda“ či něco obdobného např. v letním období a přes víkendy. Z tohoto důvodu by bylo vhodné přípustné využití upravit.

Vyhodnocení: Přípomínka byla zohledněna.

Mezi přípustným využitím plochy „OS“ je uvedeno zařízení obchodu a služeb. Bistro/stánek/kiosek pro prodej občerstvení by byl v souladu s tímto přípustným funkčním využitím.

obsah připomínky

Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb (HS): Stavební komise navrhuje vypustit v podmíněném přípustném funkčním využití „Bydlení“ a ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek – pouze související s hlavním funkčním využitím).

U tohoto areálu není vyloučen prodej další 3. osobě – podnikateli. Z tohoto důvodu by bylo vhodné omezit využití

tohoto území pouze pro stavby uvedené v hlavním funkčním využití, přípustném využití. Podnikatel by mohl vedle nerušící výroby vystavět ubytovnu, která poblíž centra obce není žádoucí.

Ke zvážení dáváme také využití této plochy pro zařízení a výrobu elektrické energie (fotovoltaické elektrárny). Zde nacházíme rozpor s textem uvedeným na straně 7 uprostřed: „V řešeném území - ... nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny“ ... Fotovoltaická elektrárna umístěna poblíž centra obce není žádoucí a narušuje krajinný ráz.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna.

Z podmíněně přípustného využití funkční plochy „HS – smíšené výrobní – výroby a služeb“ bylo vypuštěno bydlení a ubytovací zařízení. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve veřejném zájmu.

Dle zákona musí být v územním plánu vymezeny plochy pro FVE. Stávající zastavěná plocha pro výrobu byla k tomuto účelu vyhodnocena jako vhodná.

obsah připomínky

Plochy přírodní: Stavební komise navrhuje vymežit lokalitu označenou jako PP v místech tzv. „sáňkovacího kopce“ jako specifickou lokalitu, ve které bude povoleno umístit sportovní zařízení a stavby, sportovní plochy (přírodní posilovna), či učinit terénní úpravy (bikepark) apod.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna

Tzv. sáňkovací kopec je na pozemcích parc. č. 1036 a částečně na parc. č. 1035 a 1037/1 v k.ú. Všestary u Říčan. Tyto pozemky jsou vymezeny v ploše „NP – plocha přírodní“ (poz. 1035) a „AZ – plocha zemědělská“ (1036 a 1037/1) a jsou součástí volné krajiny, kde není vhodné vymezovat plochy pro stavební činnost.

obsah připomínky

Plochy zemědělské: Stavební komise navrhuje do podmíněně přípustného funkčního využití zapsat omezení pro stavby a zařízení v krajině (u cyklostezek) – průhledné stavby nerušící krajinný ráz, nijak oplocené.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna

Znění regulativů plochy zemědělské je výsledkem jednání s odborem životního prostředí MěÚ v Říčanech.

obsah připomínky

Je potřeba přesně definovat funkční využití obou Úvozů. V hlavním výkrese chybí definice „růžové“ barvy, do které jsou Úvozy z větší části včleněny. Jisté vodítko lze nalézt v koordinačním výkrese – zde jako účelové komunikace. Je potřeba toto upravit.

Dáváme ke zvážení možnost začlenění pozemku bývalé hospody (včetně stavby) rovněž do plochy OV s následným předkupním právem obce.

Je potřeba předefinovat Bilanci jednotlivých ploch změna na straně 38. Dle výše uvedeného to neodpovídá v lokalitě Z16-SV (nyní žádají 23 RD), a ani v lokalitě Z27-OV – nechceme mít vymezeno pouze pro školu.

Vyhodnocení: Připomínka byla zohledněna

Vyznačení v hlavním výkrese včetně legendy bylo upraveno.

Zařazení pozemku bývalé hospody bylo zváženo.

Lokalita Z27-OV byla zrušena. Strana 38 v textu je součástí odůvodnění. Na povolovací proces nemá případná chyba ve výpočtu bilancí vliv. Každý záměr je přípustný, pokud je v souladu s regulativy územního plánu, které jsou uvedeny ve výrokové části územního plánu.

obsah připomínky

V návrhu územního plánu nejsou zmíněny žádné lokality pro uplatnění § 101 stavebního zákona – tj. pro vymezení předkupního práva obce. Navrhujeme zde uplatnění předkupního práva pro všechny vymezené a dosud nezastavěné lokality – OV, Z29-OH, K4-NP.

Předkupní právo vzniká nabytím účinnosti územního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě

zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.

Vyhodnocení: Připomínka nebyla zohledněna.

Dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. byla zrušena možnost vymezovat v územních plánech plochy s předkupním právem. Tato podmínka se nepoužije ani v případě, že je ve dříve vydaných územních plánech uvedena.

připomínka č.15		pozemek dotčený námitkou
č. 15	A. Trojánek	funkční plocha „OS – občanské vybavení – sport“ obecně
č. ev.	23118/2023	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	23.1. 2023	

obsah připomínky

1. K textové části, kapitole J Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, části Veřejné vybavení, Vodní hospodářství, Zásobování vodou:

Chybně uvedeno „V Menčicích vodovod dosud chybí“. V místní části Menčice byla vodovodní síť (4 vodovodní řady) dokončena a zprovozněna v r. 2010.

Nepřesně uvedeno zásobování obce vodou. To je zajištěno napojením na skupinový vodovod Region Jih nejen řadem B2 - DN 150 z vodojemu Sv. Anna ale i vodovodním řadem V-HTP DN 100 z vodojemu Bartošky (2600m³, max. hl. 487,0 m n. m.). Rozvod z řadu V-HTP do ulic: Vilová, Strančická po křižovatku s ulicí Na Březovkách, Březová, Borová, Větrná, Polní, Jedlová, Na Březovkách, Krátká, V Zahradách, Oblouková, Na Horkách, Stromová, Klikatá, Luční, 8. května, V Jedlovci, Na Vávrově I, Na Vávrově II, U Trati.

2. Ke grafické části - Výkres - technická infrastruktura: vodovod a kanalizace v ulicích Větrná a Polní vyznačeny přerušovanou čarou jako navrhované sítě. Zde jsou již obě sítě provozovány.

Vodovod v Menčicích vyznačen přerušovanou čarou jako navrhovaná síť, zde již 4 řady provozovány.

3. Upozornění na pásmo hygienické ochrany. Dne 6.8.1981 vydal Okresní národní výbor Praha-východ, odbor výstavby a územního plánování pod č.j. 1335/81/Kas rozhodnutí, kterým stanovil pro žadatele JZD Mír Světice zastoupeného organizací AGROSTAV s.z.p. pásmo hygienické ochrany pro areál JZD Mír Světice v obci Všestary. Uvedeným rozhodnutím je (byla) na pozemcích jím stanovených zakázána veškerá nová obytná výstavba. Rozhodnutí obsahuje jako nedílnou součást mapovou přílohu, z níž je patrné, jaké pozemky a v jakém rozsahu pásmo hygienické ochrany zasahuje.

V návrhu územního plánu Všestar není ani v textové části ani v grafické části výše uvedené rozhodnutí reflektováno. Návrh územního plánu Všestar se tak v případě platnosti a účinnosti uvedeného rozhodnutí dostává s ním do kolize z hlediska možného využití ploch ve stávající zástavbě rodinných domů. Výstavba nových domů by byla sporná ne-li nemožná.

Několik nových rodinných domů na pozemcích v pásmu hygienické ochrany bylo od roku 1992 postaveno s tím, že některým stavebníkům byla právním nástupcem JZD Mír Světice udělena výjimka pro stavbu, další o ni zřejmě nežádali a stavba jim byla povolena. Pro odstranění tohoto stavu se mi jeví jako nezbytné učinit ze strany místní samosprávy ve spolupráci ze společností ZEA Světice a.s kroky ke zrušení pásma hygienické ochrany nebo k vyjasnění a potvrzení neúčinnosti výše uvedeného rozhodnutí k tomu příslušným orgánem ještě před vydáním územního plánu vzhledem k tomu, že již neexistuje jeho původní „opodstatnění“ po zrušení živočišné výroby v areálu.

Vyhodnocení: Připomínka byla částečně zohledněna.

Textová část, kapitola zásobování vodou, byla upravena. Jedná se o popis stavu.

Vedení infrastruktury má informativní charakter, na stavu se nic nemění.

Pásmo hygienické ochrany není součástí poskytnutých územně analytických podkladů (ÚAP), tedy dat, která jsou do územně plánovací dokumentace přebírána. Informace o ochranném pásmu, pokud existuje, by měla být předána k aktualizaci ÚAP příslušným správcem dat. Pak mohou být dále převzata do územně plánovacích dokumentací. Zároveň platí, že zákres ochranných pásem v ÚP má informativní charakter. ÚP ochranná pásma nestanovuje ani neruší.

připomínka č.16		Pozemek dotčený připomínkou
č. 16	A. Trojánek	-
č. ev.	11657/2025	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	29.4. 2025	

Obsah připomínky

1. K textové části, kapitole J Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, části Veřejné vybavení, Vodní hospodářství, Zásobování vodou: Chybně uvedeno „V Menčicích vodovod dosud chybí“. V místní části Menčice byla vodovodní síť (4 vodovodní řady) dokončena a zprovozněna v r. 2010.

Nepřesně uvedeno zásobování obce vodou. To je zajištěno napojením na skupinový vodovod Region Jih nejen řadem B2 - DN 150 z vodojemu Sv. Anna ale i vodovodním řadem V-HTP DN 100 z vodojem u Bartošky (2600m 3, max. hl. 487,0 m n. m.).

Rozvod z řadu V-HTP do ulic: Vilová, Strančická po křižovatku s ulicí Na Březovkách, Březová, Borová, Větrná, Polní, Jedlová, Na Březovkách, Krátká, V Zahradách, Oblouková, Na Horkách, Stromová, Klikatá, Luční, 8. května, V Jedlovci, Na Vávrově I, Na Vávrově II, U Trati.

2. Ke grafické části - Výkres - technická infrastruktura: vodovod a kanalizace v ulicích Větrná a Polní vyznačeny přerušovanou čarou jako navrhované sítě. Zde jsou již obě sítě provozovány.

Vodovod v Menčicích vyznačen přerušovanou čarou jako navrhovaná síť, zde již 4 řady provozovány.

Vodovod v ulici Nad Úvozem vyznačen přerušovanou čarou jako navrhovaná síť, zde již v provozu.

Vodovod na p.p.č. 81/1 v k.ú. Všestary u Řičan, ulice Azalková, Pampelišková, V Hatích nezakreslen.

3. Upozornění na pásmo hygienické ochrany.

Dne 6.8.1981 vydal Okresní národní výbor Praha-východ, odbor výstavby a územního plánování pod č.j. 1335/81/Kas rozhodnutí, kterým stanovil pro žadatele JZD Mír Světice zastoupeného organizací AGKUS1AV s.z.p. pásmo hygienické ochrany pro areál JZD Mír Světice v obci Všestary. Uvedeným rozhodnutím je (byla) na pozemcích jím stanovených zakázána veškerá nová obytná výstavba. Rozhodnutí obsahuje jako nedílnou součást mapovou přílohu, z níž je patrné, jaké pozemky a v jakém rozsahu pásmo hygienické ochrany zasahuje.

V návrhu územního plánu Všestary není ani v textové části ani v grafické části výše uvedené rozhodnutí reflektováno. Návrh územního plánu Všestary se tak v případě platnosti a účinnosti uvedeného rozhodnutí dostává s ním do kolize z hlediska možného využití ploch ve stávající zástavbě rodinných domů. Výstavba nových domů by byla sporná ne-li nemožná.

Několik nových rodinných domů na pozemcích v pásmu hygienické ochrany bylo od roku 1992 postaveno s tím, že některým stavebníkům byla právním nástupcem JZD Mír Světice udělena výjimka pro stavbu, další o ni zřejmě nežádali a stavba jim byla povolena. Pro odstranění tohoto stavu se mi jeví jako nezbytné učinit ze strany místní samosprávy ve spolupráci se společností ZEA Světice a.s kroky ke zrušení pásma hygienické ochrany nebo k vyjasnění a potvrzení neúčinnosti výše uvedeného rozhodnutí k tomu příslušným orgánem ještě před vydáním územního plánu vzhledem k tomu, že již neexistuje jeho původní „opodstatnění“¹ po zrušení živočišné výroby v areálu.

Vyhodnocení: Připomínka byla částečně zohledněna.

Textová část, kapitola zásobování vodou, byla upravena. Jedná se o popis stavu.

Vedení infrastruktury má informativní charakter, na stavu se nic nemění.

Pásmo hygienické ochrany není součástí poskytnutých územně analytických podkladů (ÚAP), tedy dat, která jsou do územně plánovací dokumentace přebírána. Informace o ochranném pásmu, pokud existuje, by měla být předána k aktualizaci ÚAP příslušným správcem dat. Pak mohou být dále převzata do územně plánovacích dokumentací. Zároveň platí, že zákres ochranných pásem v ÚP má informativní charakter. ÚP ochranná pásma nestanovuje ani neruší.