

ÚZEMNÍ PLÁN

V Š E S T A R Y

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

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

PROSINEC 2022

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	6
	<i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	
C	Urbanistická koncepce	6
	<i>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	
D	Koncepce veřejné infrastruktury	9
	<i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</i>	
E	Koncepce uspořádání krajiny	14
	<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>	
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	19
	<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>	
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb	27
	<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>	
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	27
	<i>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
I	Stanovení kompenzačních opatření	28
	<i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</i>	
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	28
	<i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</i>	
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	28
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	28
	<i>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</i>	
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	29
	<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>	
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	29
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	29
	<i>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</i>	
P	Údaje o územním plánu	29
	<i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	

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	31
B	Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	31
C	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	33
D	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	33
E	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	34
F	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	34
G	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	34
H	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	34
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	35
J	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	54
K	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	54
L	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	54
	Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu	
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	55
N	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	55
O	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	56
P	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	64
Q	Vyhodnocení připomínek	64

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

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Všestary – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 30. 11. 2022).

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 Říčan.

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 zastavěného 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 kontaktu se středem obce a v návaznosti na stávající areál mateřské školky se jedná o zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu nového areálu základní školy (lokality Z27-OV), v přímé vazbě na stávající hřbitov je vymezena zastavitelná plocha / rozvojová lokalita pro jeho rozšíření (lokality 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 (lokality Z28-OS).

Ve vazbě na hřbitov a cyklostezku vymezuje územní plán při západním okraji obce zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro vybudování parkoviště osobních automobilů (lokality 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 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), přičemž územní plán předpokládá jeho částečné využití pro sport a rekreaci, včetně ubytování (plocha změn v krajině / lokality K3-NP).

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, 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 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.

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)

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	

lokality		poznámka
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	plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné	škola
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 - DS	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
Z32 - DS	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	
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

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
K4 - NP	plochy přírodní - přírodní	
K5 - NP	plochy přírodní - přírodní	

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.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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 umístění, 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 Všeštarech 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 věčná 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.

ZÁSBOVÁNÍ 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 / vrty pro zásobování vodou budou povolovány pouze tam, kde nebude prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou v budoucnu 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 v zásadě platí, že do doby výstavby a zprovoznění splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 401/2015 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, případně akumulární 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. a ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

ENERGETIKA – ZÁSBOVÁNÍ 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.

ZÁSBOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM

Plyn je v řešeném území rozveden pouze ve Věstarech, 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 Všeštech.

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 Z27-OV, určenou pro výstavbu nového školního areálu, 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.

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;

- nepřípustné:

- 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;

- 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 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;

- 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 umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- 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 interakčních prvků je:

- přípustné:

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

- podmíněné:

- 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.

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 nepřipustné 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.

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;

- podmíněné:

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

- nepřipustné:

- 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;

- nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování 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 Všeštery okrajově zasahuje ložisko nevyhražených nerostů: 3084700 Všeštery-Menčice, stavební kámen

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 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)

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 / vrty pro zásobování vodou budou povolovány pouze tam, kde nebude prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod.

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: stavby pro bydlení – rodinné domy (řadové; max. 1 bytová jednotka v rodinném domě) a bytové domy; 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 a musí vyhovovat z hlediska platných hygienických předpisů.*

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 podkrovní);
- 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 max. 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).

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 Z11-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

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 lokality K5-NP.

Lokalita Z23-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

Lokalita Z24-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.

Lokalita Z26-SV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

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).

PLOCHY REKREACE

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – ZAHŘÁDKOVÉ 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: ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (ubytování v soukromí - do kapacity jedné jednotky 10 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a

zařízení služeb. *Podmínkou je, že nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území a musí vyhovovat z hlediska platných hygienických předpisů.*

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: 150 m²,
- max. celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty: 50 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 max. výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- min. velikost stavebního pozemku: 400 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 střechách budov.

Prostorové uspořádání:

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

- max. podlažnost objektů: 3 nadzemní podlaží;

- 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 nesplňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připuštěno navýšení max. výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita Z27-OV - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu školního areálu; max. výška nadzemních objektů: 15 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.).

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 nesplňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připuštěno navýšení max. výšky nadzemního objektu o max. 1 m.

- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY (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.* Bydlení; ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek – pouze související s hlavním funkčním využitím). *Podmínkou je, že budou splněny příslušné hygienické limity pro stavby pro bydlení.*

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 nesplňuje ustanovení o max. výšce nadzemního objektu, je připuštěno navýšení max. výšky nadzemního objektu o max. 1 m.
- odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

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: -

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.).

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.

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 průměrné hladiny původního terénu v půdorysu objektu 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 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;
- 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;
- zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby; max. výška 3,0m, max. zastavěná plocha 25 m², zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

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: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *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 (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách zemědělských, a stezky pro pěší a cyklostezky) 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. 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 pasteveckého oplocení - primární funkcí pasteveckého oplocení je zajištění hospodářských či jiných zvířat na pastvě před únikem zevnitř ven z paseného prostoru);

- stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky; 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; pěší stezky a cyklostezky – pouze s využitím stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa.

Podmíněně přípustné funkční využití: liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. Podmínkou je, 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: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. 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 (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení. V lokalitě K3-NP je podmíněně přípustným využitím zázemí pro rekreaci (ubytování, sportovní a rekreační plochy). Podmínkou je, že pro toto využití: budou využity pouze ty plochy, které jsou aktuálně využívány pro zařízení – zázemí těžební činnosti, nebude využita plocha navrženého lokálního biokoridoru, ani nebude jeho funkčnost tímto využitím narušena, navržený lokální biokoridor bude plně respektován, bude využito maximálně 25% plochy této lokality.

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 (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel);

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

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 Všešary 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 Všešary bude po ukončení těžby rekultivována v plochy přírodní; podmíněně připuštěno je využití lokality pro vybudování zázemí pro rekreaci (ubytování, sportovní a rekreační plochy) – podmínkou je, že pro toto využití budou využity pouze ty plochy, které jsou aktuálně využívány pro zařízení – zázemí těžební činnosti, nebude využita plocha navrženého lokálního biokoridoru, ani nebude jeho funkčnost tímto využitím narušena, navržený lokální biokoridor bude plně respektován, bude využito maximálně 25% plochy této lokality.

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 čí 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 - LBC	lokální biokoridor
VPO3 - LBC	lokální biokoridor
VPO4 - LBC	lokální biokoridor
VPO5 - LBC	lokální biokoridor

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**)

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.

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 Všešary sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 30 stran 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

Zpracuje pořizovatel.

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 a po 5. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 833/2020 ze dne 17. 8. 2020) 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, účinnosti nabyly dne 6. 3. 2012, ve znění po 1. aktualizaci ze dne 27. 7. 2015 a ve znění po 2. aktualizaci ze dne 26. 4. 2018) 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.

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.

Soulad s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů zpracuje pořizovatel.

F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH 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 Všešтары na životní prostředí (tzv. SEA).

G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 SZ

Bude vloženo pořizovatelem.

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

Zpracuje pořizovatel.

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 návesního 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 150 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 Všeštery a zastavěným územím obce Stránčice.

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

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 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), přičemž územní plán předpokládá jeho částečné využití pro sport a rekreaci, včetně ubytování (plocha změn v krajině / lokalita 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. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: Obec Všeštery nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlíčního 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 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 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	15.114	12	
Z4- SV	10.559	8	
Z5- SV	12.597	10	
Z6- SV	14.508	10	
Z7- SV	1.493	1	
Z8- SV	3.123	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	42.724	17	
Z17-SV	5.598	5	
Z18- SV	12.490	13	
Z19- SV	4.413	4	
Z20- SV	11.076	8	
Z21- SV	6.868	6	
Z22- SV	4.141	2	
Z23- SV	1.397	1	
Z24- SV	5.289	1	
Z25- SV	1.915	1	
Z26- SV	1.087	1	
Z27- OV	4.511		základní škola (9 tříd)
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	1.000	1	
Z33- HS	2.202		rozšíření stávajícího areálu – manipulační plocha
Z34- DS	186		komunikace
Z35- SV	29.760	18	
K1- NP	12.413		konverze po těžební činnosti - - - krajina
K2- NP	16.037		konverze po těžební činnosti - - - krajina
K3- NP	48.417		konverze po těžební činnosti - - - krajina
K4- NP	3.736		
K5- NP	8.414		
celkem		146 RD	

SYSTEM 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 řídčeji 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 zeleně. 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 krajinářských prvků a jejich doplňování.

ZELEŇ 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, různě velké potoky, prameny a ojedinelé 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 krajině scéně (kostely, kaple, zámky, kláštery).
- 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 přírodě 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 přírodě 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 (*Luzula albidiae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*).

36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzula 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 keřového patra.

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 ruderalními 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 Vřestary

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DOPRAVA, KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM ÚZEMÍ A DOPRAVNÍ VYBAVENOST

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Všeštery z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována v poměrně příznivé poloze, asi 15 km jihovýchodně od hranic hlavního města ve výseči území mezi trasou dálnice D1 procházející jižně od obce a na severu páteřní trasou silnice I/2, vedené od Prahy východním směrem přes Říčany do Kutné Hory. Na tuto páteřní 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 Všeštery 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 – Všešchromy, v poloze mimo vlastní řešené katastrální území, přes Světicice 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 páteřní trasy silnice II/107 z křižovatky ve Světicích směrem na jihovýchod. Trasa vstupuje do správního území obce ve vcelku dobrých parametrech, průjezdní úsek prochází zastavěným územím Všeštery, většinou však bez chodníků. Správní území Všeštery 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 páteřní 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 Všeštery ve směru na jih vedena silnice III/1015 do Strančice a dále až k připojení na Exit 15 Všešchromy. 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 Řičan, přes Světice do centra Všešar, 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 Voděrady, 6 párů spojů v pracovní den,

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

Nejblíže 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 PÁSMA

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 Všešary 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 146 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 511 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. V Menčicích vodovod dosud chybí. 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.).

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 odlehlé, vybavené v současnosti pouze elektřinou. Zásíťování tohoto území je v horizontu návrhu územního plánu vzhledem ke vzdálenosti od zdrojů investičně nereálné.

Studny / vrty pro zásobování vodou budou povolovány pouze tam, kde nebude prokazatelně možné napojení na veřejný vodovod.

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

přirůstcích s návrhovým cílovým počtem 1424 obyvatel bude nutno počítat s rozšířením akumulačního objemu vodojemu pro potřebu obce Všešary 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 výtlačky 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 v zásadě platí, že do doby výstavby a zprovoznění splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 401/2015 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, případně akumulační žumpy k vyvážení do ČOV, není-li zařízení podle předchozí věty technicky proveditelné. 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 Všešary 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 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 odlehlé, 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
4. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

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 přivalových 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 hrázi stávajícího rybníka a cca 38 m od hranice zátopu 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 krajínovornou (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 krajínovorný 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 průlehů 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 Řičany, 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 zakres 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 sítě 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 kontaktu se středem obce a v návaznosti na stávající areál mateřské školky se jedná o zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu nového areálu základní školy (lokalita Z27-OV), 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).

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 160 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, účinnosti nabyly dne 6. 3. 2012, ve znění po 1. aktualizaci ze dne 27. 7. 2015 a ve znění po 2. aktualizaci ze dne 26. 4. 2018).

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	1,5114	556/25	1,0688	5.26.01	3	1,0688	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	1,0559	562/1	0,1719	5.26.11	3	0,1719	orná půda	
			564/1	0,1808	5.26.11	3	0,1808	orná půda	
			565/1	0,2924	5.26.11	3	0,2924	orná půda	
			1079	0,0539	-	-	-	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	zahradka	
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	zahradka	
			74	0,2460	5.26.01	3	0,2460	zahradka	
			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	zahradka	
					5.26.11	3	0,0007		
Z8-SV	SV	0,3123	1037/5	0,3123	5.26.11	3	0,3123	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	

Z10-SV	SV	1,1177	1037/1	0,1996	5.26.11	3	0,1996	orná půda	0,0778
			1028/2	0,1835	5.26.11	3	0,1835	trvalý travní porost	
			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	4,2724	160/91	1,3417	5.26.01	3	0,9061	orná půda	0,2147
					5.26.04	4	0,4356		
			160/92	0,2543	5.26.04	4	0,2543	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 a 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	
					5.26.01	3	0,0631		
			932/25	0,0995	5.26.14	4	0,0364	orná půda	
					5.26.01	3	0,0751		
			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				
		5.26.01	3	0,0987					
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	1,1076	951	0,1297	5.26.14	4	0,1297	orná půda	0,0649
			952	0,1307	5.26.14	4	0,1307	orná půda	
			953	0,2648	5.26.14	4	0,2648	orná půda	
			954	0,3090	5.26.14	4	0,3090	orná půda	
			947/1	0,2734	5.26.14	4	0,2734	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	0,4141	721/47	0,0008	5.26.54	5	0,0008	trvalý travní porost	
			714/2	0,2000	5.26.54	5	0,2000	trvalý travní porost	
			714/5	0,2133	5.26.54	5	0,2133	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	zahrada	0,1546
Z26-SV	SV	0,1087	1114/4	0,1087	-	-	-	ostatní plocha	
Z27-OV	OV	0,4511	556/27	0,4511	5.26.01	3	0,2636	orná půda	
					5.48.11	4	0,1875		
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			
Z32-SV	SV	0,1000	852/6	0,1000	5.26.11	3	0,1000	orná půda		
Z33-HS	SV	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	SV	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					
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	1,9534	813/1	0,9278	-	-	-	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	0,1842	-	-	-	ostatní plocha		
			530	0,0348	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří		
			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	0,0315	-	-	-	vodní plocha		
533	0,0019	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří					
811	0,3534	-	-	-	ostatní plocha					

			168	0,0034	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří	
			1108	0,0144	-	-	-	vodní plocha	
			812	0,1015	-	-	-	ostatní plocha	
			1096/2	0,0279	-	-	-	ostatní plocha	
			1095	0,0197	-	-	-	ostatní plocha	
			89	0,0990	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří	
			808	0,0063	-	-	-	zastavěná plocha a nádvoří	
			814/2	0,0586	-	-	-	ostatní plocha	
			1094	0,0151	-	-	-	ostatní plocha	
K4-NP	NP	0,3713	94	0,1563	5.48.11	4	0,1563	orná půda	0,3743
			160/88	0,2150	5.48.11	4	0,2150	orná půda	
K5-NP	NP	0,8414	951	0,1011	5.26.11	3	0,0723	orná půda	0,8414
					5.26.14	4	0,0288		
			952	0,1067	5.26.11	3	0,0719	orná půda	
					5.26.14	4	0,0348		
			953	0,2116	5.26.11	3	0,1166	orná půda	
					5.26.14	4	0,0950		
			954	0,2187	5.26.11	3	0,1018	orná půda	
					5.26.14	4	0,1169		
			947/1	0,2033	5.26.11	3	0,0837	orná půda	
					5.26.14	4	0,1196		
Celkem		28,9479		28,9479			23,8415		3,7453

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 23,8283 ha. Do záboru zemědělské půdy není zahrnuta plocha 0,0132 ha trvalých travních porostů v lokalitě K3-NP, neboť trvalé travní porosty jsou součástí plochy přírodních.

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 z 48,81 % (11,6305 ha) půdami III. třídy ochrany, z 38,63 % (9,2053 ha) půdami IV. třídy ochrany a z 12,56 % (2,9925 ha) půdami V. třídy ochrany.

Zábor zemědělské půdy postihuje 3,7453 ha odvodněných ploch.

Nejvýznamnější zábor zemědělské půdy, tvoří lokalita: Z16-SV (4,2718 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 svažitých 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 Všestary"

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhm výměry zábóru [ha]	Výměra zábóru podle tříd ochrany [ha]					Odhad vým. zábóru na které bude prov. Rekult. 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	1,5114	0,0000	0,0000	1,5114	0,0000	0,0000						
Z4-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	1,0104	0,0000	0,0000	0,8736	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	0,3123	0,0000	0,0000	0,3123	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	4,2718	0,0000	0,0000	2,3209	1,9509	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	1,1076	0,0000	0,0000	0,0000	1,1076	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	0,4141	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4141						
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						
Z32-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,1000	0,0000	0,0000	0,1000	0,0000	0,0000						
Z35-SV	Plo. smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	3,0798	0,0000	0,0000	0,7542	2,3256	0,0000						
Celkem	Plochy smíšené obytné	21,4807	0,0000	0,0000	10,2417	8,2506	2,9884	0,0000	-	-	-	-	-

Z27-OV	Plo. občanského vybavení - občanské vybavení veřejné	0,4511	0,0000	0,0000	0,2636	0,1875	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 - hřištitovy	0,2822	0,0000	0,0000	0,2822	0,0000	0,0000			ano			
Celkem	Plochy občanského vybavení	0,8961	0,0000	0,0000	0,7086	0,1875	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
K4-NP	Plochy přírodní – přírodní	0,3713	0,0000	0,0000	0,0000	0,3713	0,0000						
K5-NP	Plochy přírodní – přírodní	0,8414	0,0000	0,0000	0,4463	0,3951	0,0000			ano			
Celkem	Plochy přírodní	1,2127	0,0000	0,0000	0,4463	0,7664	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	-	-	-	-	-
Celkem	-	23,8283	0,0000	0,0000	11,6305	9,2053	2,9925	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 146 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 zvlňným 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 nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

P ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Zpracuje pořizovatel.

Q VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Zpracuje pořizovatel.