

ÚZEMNÍ PLÁN V ŠEVILY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST
ÚZEMNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

červen 2024

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Vševely
Pořadové číslo poslední změny:	1.
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	1. 7. 2024
Pořizovatel:	Obecní úřad Vševely
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Monika Perglerová
Otisk úředního razítka a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	

Objednatel:

Obec Vševely

Vševely 70, 262 72 Březnice

určený zastupitel: Ing. Karel Daniel, starosta

Pořizovatel:

Obecní úřad Vševely

Vševely 70, 262 72 Březnice

oprávněná úřední osoba: Ing. Monika Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

ÚZEMNÍ PLÁN VŠEVILY

Datum vydání: 12. 2. 2010
Datum nabytí účinnosti: 1. 3. 2010
Pořizovatel: Obecní úřad Vševely
Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Jindřiška Kupcová
Zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk (autorizace ČKA č. 00279)

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠEVILY

Datum vydání: 7. 6. 2024
Datum nabytí účinnosti: 1. 7. 2024
Pořizovatel: Obecní úřad Vševely
Oprávněná úřední osoba: Ing. Monika Perglerová
Zpracovatel: KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
Zodpovědný projektant: Ing. Petra Halounová (autorizace ČKA č. 03966)

Obsah

a) vymezení zastavěného území	10
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	10
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	11
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	14
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	17
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	19
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	30
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	30
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	30
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	30
l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	30
m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Vševely je územním plánem vymezeno a aktualizováno k datu 5. 1. 2024. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území, v Hlavním výkrese a v Koordinačním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

V obci Vševely se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech. V menší míře rozvoj občanského vybavení a technické infrastruktury. Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je umožněno zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení. Na stávající ploše zemědělského areálu je navržena plocha přestavby pro rozvoj obytné zástavby.

Odstavování vozidel v nově vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku.

Návrh územního plánu uvažuje především s rozvojovými plochami pro bydlení. Současně zastavěné území je určeno převážně k rekonstrukci, modernizaci a dostavbě.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY

Jedná se zejména o původní zástavbu, historické jádro, v sídle Vševely. Toto architektonicky nejhodnotnější území se vyznačuje typickou venkovskou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů. V návrhu je nezbytné dodržet poměrně podrobné regulativy pro stávající a navrženou zástavbu. Z navržených regulativů je nezbytné zdůraznit a dodržet především: výškovou hladinu zástavby, sklon a typ střechy, obdélníkový půdorys navržených objektů.

Všechny hodnoty v území jsou v návrhu respektovány.

Nejhodnotnější zástavba

Do architektonicky nejhodnotnější zástavby lze zařadit zbytky původních staveb obytných a hospodářských, které utvářejí celkový ráz sídla. Mezi architektonicky nejhodnotnější stavby lze považovat kapličku s litinovým křížem na kamenném podstavci z první poloviny 19. stol. umístěnou uprostřed návsi. Dále pak pozoruhodné usedlosti lidové architektury (čp. 4, 21, 22, 25, 60, 006).

Méně hodnotná zástavba

Jedná se o zástavbu novodobějšími objekty.

Nejméně hodnotná zástavba

Obecně se jedná o plochy bývalé zemědělské výroby a technické vybavenosti.

KULTURNÍ HODNOTY

Kulturní hodnoty jsou v ÚP Vševely zachovány a rozvíjeny v souladu s ochranou přírodních a civilizačních hodnot. ÚP klade důraz na stabilizaci sídelní funkce a její rozvoj s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast.

Nemovitě kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území.

Kaple sv. Jana Nepomuckého s litinovým křížem na kamenném podstavci – číslo rejstříku ÚSKP 14358/2-2600.

Mimo památkově chráněné objekty je nezbytné respektovat i drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, památníky apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny.

Archeologické lokality

Celé správní území obce bude respektováno jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území, která je zde zastoupena silnicemi III. třídy a sítí místních komunikací. Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. trasy el. vedení VN 22 kV, vodojemy, vodovody. Rozvoj technické infrastruktury souvisí s připojením nově navrhovaných ploch zástavby. Dále je v sídle navržena oddílná splašková kanalizace a ČOV východně pod obcí. V severozápadní části sídla je navržena trafostanice včetně el. vedení VN 22kV.

Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

HODNOTY PŘÍRODNÍ

Stávající přírodní hodnoty je třeba chránit a citlivě rozvíjet. Krajinu v okolí Vševid je možné označit za antropogenní, pouze místy je harmonická až harmonická vyšší kvality. Část řešeného území se nachází v přírodním parku Třemšín. Celé území obce je součástí národního geoparku Barrandien. Západní část řešeného území je součástí biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Řešeným územím procházejí lokální prvky ÚSES – lokální biokoridory a lokální biocentra.

Na území obce byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Budou respektovány základní podmínky ochrany uvedené v ust. § 49 a § 50 zák. č. 114/1992 Sb.

Doporučujeme dřevinné výsadby okolo polních cest (po zpracování konkrétních projektů).

Významné krajinné prvky se dělí na VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

Zvláště chráněné území se zde nenachází.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení. Návrh ÚP ve své urbanistické koncepci jasně deklaruje, že při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci stávajících objektů, výšková hladina zástavby je nastavena výlučně na nízkopodlažní.

ÚP řeší převážně návrh ploch pro bydlení v rodinných domech. Tyto plochy většinou vhodně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou. Tímto uspořádáním navržených ploch dojde k ucelení sídla. Nová výstavba pro bydlení bude mít charakter individuálního trvalého bydlení. Přitom je nutno respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby. Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu, na trvalé zlepšení vzhledu sídla a kultivaci prostředí.

STANOVENÍ ZÁSAD ETAPIZACE

Pro postup nové výstavby platí obecně pravidlo, že zástavba bude uskutečňována směrem od současně zastavěného území do volné krajiny.

Mimo zástavby v prolukách bude zástavba uskutečňována vždy až po úplném zainvestování inženýrskými sítěmi.

Další etapu výstavby (nové ZTV pro rodinné domy) je možné zahájit až po zastavění minimálně 50% předchozích stavebních parcel.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA v ha
Z.01	Plocha smíšená obytná venkovská - v severovýchodní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP komunikace III. třídy.	0,68
Z.03	Plocha smíšená obytná venkovská - ve východní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat el. vedení včetně OP, OP el. stanice.	0,82
Z.04	Plocha technické infrastruktury všeobecné – ČOV – ve východní části obce Vševely. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat vodní tok.	0,30
Z.05	Plocha smíšená obytná venkovská, plocha zeleně sídelní ostatní - v jižní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP el. vedení a stanice, OP komunikace III. třídy, plocha leží v přírodním parku Třemšín.	0,50
P.01	Plocha smíšená obytná venkovská - v jihozápadní části obce Vševely, lokalita leží v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – plocha leží v přírodním parku Třemšín. <u>Specifické podmínky využití</u> – velikost stavebních parcel bude minimálně 500 m ² .	0,22
Z.07	Plocha smíšená obytná venkovská - v jihozápadní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – plocha leží v přírodním parku Třemšín.	1,43
Z.08	Plocha smíšená obytná venkovská - v západní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP vodovodu, plocha leží v přírodním parku Třemšín.	0,69
Z.11	Plocha smíšená obytná venkovská - v osadě Lesní Chalupy, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP lesních ploch, lokalita leží v přírodním parku Třemšín.	0,16

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA v ha
Z.16	Plocha smíšená obytná venkovská, plocha zeleně sídelní ostatní - v západní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávajících komunikací. <u>Limity využití území</u> – plocha leží v přírodním parku Třemšín.	0,57
Z.17	Plocha smíšená obytná venkovská, plocha dopravy silniční - v jihozápadní části obce Vševely, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z navrhované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – plocha leží v přírodním parku Třemšín. <u>Specifické podmínky využití</u> - Pro dopravní obsluhu plochy musí být dořešeno obratiště.	0,26
Z.18	Plocha smíšená obytná venkovská – ve východní části obce Vševely, plocha leží v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat vodní tok.	0,27
Z.19	Plocha smíšená obytná venkovská – v osadě Lesní Chalupy, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající účelové komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP lesních ploch, lokalita leží v přírodním parku Třemšín.	0,13
Z.20	Plocha občanského vybavení – sport – v lomu Vševely východně od sídla Vševely. <u>Obsluha území</u> – ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP el. stanice, ložisko nevyhrazeného nerostu.	0,41
P.02	Plocha smíšená obytná venkovská - v jihovýchodní části obce Vševely, plocha leží v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP vodovodu, OP el. stanice, OP komunikace III. třídy. <u>Podmínky využití</u> - u části plochy v blízkosti stávající trafostanice bude v navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb zohledněn vliv hluku ze stávající trafostanice na navržené bydlení.	1,16
P.03	Plocha smíšená obytná venkovská - v osadě Lesní Chalupy, plocha leží v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP lesních ploch, lokalita leží v přírodním parku Třemšín.	0,15

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně ve volné krajině. Jedná se o tyto plochy:

- ZS – zeleň sídelní ostatní,
- ZZ – zeleň - zahrady a sady,
- doplňková sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

Pro ochranu stávajících prvků systému sídelní zeleně a rozvoj sídelní zeleně se stanovují tyto zásady:

- při plánování a projektování staveb minimalizovat kácení vzrostlých dřevin,
- pro výsadby zeleně využít přednostně autochtonní dřeviny odpovídající geografickým a stanovištním podmínkám v dané ploše.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Dopravní návrh považuje stávající trasy silnice III/0191 a III/0198 za územně stabilizované. Nově navržená zástavba bude v budoucnu v maximální míře napojována na síť místních komunikací.

U komunikací, které zpřístupňují objekty bydlení, je v převážné míře nutno počítat s úpravou v odpovídajících parametrech, to znamená v šířce komunikací 6m s alespoň jednostranným chodníkem. Do doby, než bude toto možné, je nutno pro ně respektovat alespoň územní rezervu. Ta by měla být v průměrné míře dodržována i při povolování veškerých staveb, a to i drobných (oplocení, přípojné skříňky inženýrských sítí apod.).

Především v oblasti cykloturistiky a turistiky jsou v řešeném území velké rezervy. Rozvoj turistiky a cykloturistiky je umožněn přípustnými regulativy pro vybudování turistických a cykloturistických tras, které budou napojeny na stávající trasy v sousedních katastrálních územích na plochách jak v zastavěném území, tak i ve volné krajině.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

DOPRAVA V KLIDU

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

V případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Pokud budou nutná protihluková opatření, musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standarty.

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků. Dále je navržena revitalizace Bezděkovského a Bubovického potoka.

ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Systém zásobování pitnou vodou obce Vševely vyhovuje. Je navržena rekonstrukce stávajících zejména starších litinových vodovodních potrubí. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V obci Vševely je navržena výstavba nové oddílné splaškové kanalizace v rámci stávající i navrhované zástavby. Předpokládá se gravitační odvádění odpadních vod. Takto svedené odpadní vody budou čištěny centrálně na navrhované ČOV východně pod obcí v blízkosti vodoteče. Okolo čistírny bude stanoveno pásmo ochrany prostředí.

Dešťové vody budou odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Stávající trafostanice TS nemají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení doplňované výstavby. Proto je nutno provést jejich posílení. Návrh pokrytí nového nárůstu spotřeby el energie je následující:

Lokalita „Z.01, Z.03, Z.18“

Napojení ze stávající trafostanice TS-T1- rekonstrukce na novou BTS400kVA. U nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Lokalita „Z.05, P.02“

Napojení ze stávající trafostanice TS-T2.

Zokruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Lokalita „P.01, Z.07, Z.08, Z.16, Z.17“

Nutno doplnit novou trafostanicí TS-T4 - nová trafostanice (TS400kVA) - napojena vrchním vedením VN. Zokruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Lokalita „Z.04“

Napojení ze stávající trafostanice TS-T1. Podmínkou napojení je posílení sítě NN.

Lokalita „Z.11, Z.19, P.03“ - LESNÍ CHALUPY

Nutno doplnit novou trafostanicí TS-T5 - nová trafostanice (TS400kVA) - napojena vrchním vedením VN – trafostanice řešena v sousedním katastru.

Zokruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Lokalita „Z.20“

Napojení ze stávající trafostanice TS-T3.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V sídle Vševely není provedena plynofikace, proto je nutno počítat s větším podílem elektrického vytápění cca 75%.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Je možno doporučit pro provozovatele některé dostupné systémy, které splňují ekologické limity. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

V území bude využíváno centrálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Návrh ÚP vymezuje plochu občanského vybavení. Tato plocha je navržena východně od sídla Vševely v lokalitě lomu Vševely.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán nevymezuje samostatně plochy veřejných prostranství.

Stávající a navrhovaná veřejná prostranství jsou součástí zejména ploch dopravy silniční.

Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň, kterou je třeba chránit, obnovovat a rozvíjet s cílem zajištění funkce estetické a hygienické a zlepšení mikroklimatu v sídle.

Jako významné krajinnotvorné prvky v sídle budou chráněny, udržovány a rozvíjeny vodní plochy, včetně břehových porostů.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Pevný domovní odpad je odvážen sběrnými vozy na řízenou skládku. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

S tímto způsobem odvozu odpadů je uvažováno i výhledově.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla.**

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, jejíž původcem může být vodní dílo.

- **zóny havarijního plánování.**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný městský úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možno počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku MU v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. v bytovnách, penzionech, tělocvičnách, apod.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace.**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry. Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.**

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a jejich orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení.**

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ve volné krajině je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazující na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. třídou ochrany. Dále je ve volné krajině umožněno zřizování menších vodních ploch a umístování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, podmíněně realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek apod.

Stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití

Udržitelné hospodaření v krajině

- dobudování územního systému ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti,
- revitalizace povodí (říčních systémů),
- podpora správné zemědělské praxe a ekologické produkce,
- ozdravení lesů ČR,
- protipovodňová ochrana území a osídlení,
- rekultivace území devastovaných těžbou a energetikou,
- zajišťování ochrany vodních zdrojů.

Snížení energetické a surovinové náročnosti hospodářství a oborové struktury ekonomické základny

- úspora surovin a energií, jejich recyklace a druhotné využití,
- využívání obnovitelných zdrojů energie a surovin,
- ekologicky vhodné formy rekreace, cestovního ruchu.

NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

V řešeném území jsou vymezeny prvky ÚSES lokální úrovně, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky:

Název	Stav/návrh
LOKÁLNÍ PRVKY	
Lokální biocentrum LBC.VS01 Ve Vševiském lese	stav
Lokální biocentrum LBC.VA02 Na vrchu	stav
Lokální biokoridor LBK.VS01	stav
Lokální biokoridor LBK.VS02	stav
Lokální biokoridor LBK.VS03	stav
INTERAKČNÍ PRVKY	
IP.01	návrh
IP.02	návrh
IP.03	návrh

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu nad plochami s rozdílným způsobem využití definovanými v kapitole f). Níže uvedená opatření a doporučení dále upřesňují regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření a doporučení pro skladebné části ÚSES:

- a) Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů.
- b) Respektovat biokoridory jako migrační trasy v krajině.
- c) Doplnovat navržené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).
- d) Respektovat stávající interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu. Doplnovat navrhované interakční prvky ve formě linií a ploch mimolesní krajinné zeleně.
- e) Do skladebných částí vymezených jako návrh (k založení, nefunkční) neumisťovat stavby a zařízení, které by vedly k znemožnění založení dané skladebné části. Tyto skladebné části je nutné založit alespoň v rozsahu minimálních prostorových parametrů. Minimální prostorové parametry pro nefunkční skladebné části jsou:
 - min. šířka lokálního biokoridoru: 20 m;
 - min. velikost lokálního biocentra: 3 ha.
- f) V plochách skladebných částí ÚSES je přípustné zakládat nové porosty dřevin tvořené především domácimi druhy, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou skladbu stávajících porostů a podporovat biodiverzitu území, revitalizovat vodní toky, podporovat migrační prostupnost vodních toků, zakládat mokřady, apod.
- g) Skladebné části ÚSES je nutné považovat přednostně za nezastavitelné. Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci, dopravní a technickou infrastrukturu je možné do skladebných prvků ÚSES umisťovat za těchto podmínek:
 - Minimalizovat rozsah vzájemných prostorových a plošných kolizí, nesnižovat ekologickou stabilitu území a tím funkčnost skladebné části ÚSES.
 - Při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení.
 - U záměrů nezbytné liniové dopravní a technické infrastruktury procházející přes ÚSES zajišťovat migrační prostupnost území.
 - Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, rekreaci lze do skladebných částí ÚSES umisťovat pouze za předpokladu, že bude kladen důraz na minimalizaci nárůstu zpevněných ploch, nedojde k neodůvodněnému zásahu do stávající vegetace, narušení kontinuity ÚSES, fragmentaci ÚSES, znečištění území, apod.
- h) Ostatní stavby ve smyslu § 18 odstavce 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, nejsou v plochách skladebných částí ÚSES přípustné.

- i) Nepřipouštět oplocování pozemků v plochách zařazených do skladebných částí ÚSES.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

V řešeném územím se nenachází záplavové území.

Protipovodňová opatření

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků.

Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území jsou doporučena protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nedoporučují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Protierozní opatření

V návrhu není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Poddolovaná území

V řešeném území Vševely se nachází poddolované území.

Ložiska nerostných surovin

V řešeném území se nachází ložisko nerostných surovin (granodiorit), chráněné ložiskové území, netěžený dobývací prostor a ložisko nevyhrazeného nerostu.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu a Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění řešeného území Vševely do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícími způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafou.

Územní plán vymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.04, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území. Podmínky prostorového uspořádání zástavby v podrobnosti regulačního plánu jsou stanoveny pro stabilizované a rozvojové plochy SV – smíšené obytné venkovské, BH – bydlení hromadné, OU – občanské vybavení všeobecné a plochy ZZ - zeleň – zahrady a sady.

Definice použitých pojmů

Plošné regulativy
<i>Zastavěnost budovami</i>
<ul style="list-style-type: none"> – zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;
<i>Zastavěnost celková</i>
<ul style="list-style-type: none"> - veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám - celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků; - plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici; - pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;
<i>Velikost stavebních parcel</i>
<ul style="list-style-type: none"> - do výměry stavebního pozemku se započítává i plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ), která bude tvořit souvislý celek se stavbou rodinného domu zpravidla pod společným oplocením
Výškové regulativy
<i>Výška budovy</i>
<ul style="list-style-type: none"> – výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 – 3,5 m; – obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším lícivýšky 0 – 1 m;
<i>Výška budovy do hřebene v metrech.</i>
<ul style="list-style-type: none"> – výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni; – v případě svahů o sklonu větším než 5° je možné tento limit zvýšit o 0,5 m;
Prostorové regulativy
<i>Střecha – typ a sklon (platí pro stavby hlavní, ne pro garáže apod.)</i>
<ul style="list-style-type: none"> – regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení vikýřů; – nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech; (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...); – u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;
<i>Půdorys budovy (platí pro stavby hlavní, ne pro garáže apod.)</i>
<ul style="list-style-type: none"> – půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků; – nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“
<i>Oplocení - charakter</i>
<ul style="list-style-type: none"> – tradičními typy oplocení se rozumí plaňkové nebo drátěné ploty se zajištěnou průhledností s možností podezdívky a sloupků, případně kamenné nebo zděné zídky.

Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské – stav	SV
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná výrobní a řemeslná zařízení, která nezatěžují hlukem, exhalacemi a vibracemi okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství, autoservis), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň, malé vodní plochy a toky.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 25%
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	stávající nebudou dále děleny pod 800 m ² (s tolerancí 10%)
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene	stávající nebo maximálně 9,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	stávající nebo sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebenodelšího než 4m)
Střecha - sklon	33 ⁰ - 45 ⁰
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 2:3 – 1:3
Oplocení - výška	stávající nebo max. 1,8m
Oplocení - charakter	tradiční typy oplocení, nepřípustné jsou neprůhledné ploty z betonových tvarovek a prefabrikátů, apod.

Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské – návrh	SV
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná výrobní a řemeslná zařízení, která nezatěžují hlukem, exhalacemi a vibracemi okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství, autoservis), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň, malé vodní plochy a toky.	
Podmíněně přípustné využití	
Na plochách Z.01, Z.05 , které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	pro rodinný dům s 1 bytem minimálně 800 m ² , se 2 byty minimálně 1000 m ² , se 3 byty minimálně 1200 m ²
Umístění staveb na pozemku	hlavní stavby budou umístěny v návaznosti na místní komunikaci; hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavbu hlavní a respektují charakter venkovské zástavby; zeleň zahrad a sadů tvoří harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny
Výškové regulativy	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží
Výška budovy do hřebene	maximálně 9,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střecha - sklon	33° - 45°

Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské – návrh	SV
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 2:3 – 1:3
Oplocení - výška	max. 1,8m
Oplocení - charakter	tradiční typy oplocení, nepřípustné jsou neprůhledné ploty z betonových tvarovek a prefabrikátů, apod.
Doplňující regulativy	
Plocha Z.18: sklon střechy min. 22°, možnost asymetrické střechy	
Plocha Z.19: výška budovy do hřebene max. 8,5 m	

Plochy bydlení - bydlení hromadné - stav	BH
Hlavní využití	
Bydlení v bytových domech.	
Přípustné využití	
Bydlení v bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vestavěná občanská vybavenost, drobná zařízení řemeslná a výrobní nenarušující pohodu bydlení (bez možnosti vyhlášení ochranného pásma), malá sportovní zařízení (dětské hřiště). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřízení místních komunikací, veřejná zeleň.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 35%
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající, možná nástavba podkroví
Výška budovy do hřebene	stávající, možné zvýšení o podkroví
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné - stav		OU
Hlavní využití		
Občanské vybavení.		
Přípustné využití		
Funkce poskytující veřejné stravovací a ubytovací služby, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, byty pro personál či správce apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, obchody.		
Nepřípustné využití		
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, (například chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady).		
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu	
Plošné regulativy		
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet	
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 35%	
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%	
Výškové regulativy		
Výška budovy	stávající nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví	
Výška budovy do hřebene	stávající nebo maximálně 11,5m	
Prostorové regulativy		
Střecha - typ	stávající nebo sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)	
Střecha - sklon	33 ⁰ - 45 ⁰	

Plochy občanského vybavení - občanské vybavení - sport - návrh		OS
Hlavní využití		
Stavby a zařízení pro sport.		
Přípustné využití		
Stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území (sociální a hygienické zázemí, klubovny, tribuny, stravování, provozní a technické zázemí, apod.), parkovací stání vyvolaná funkčním využitím území, zřízení místních a účelových komunikací, nezbytná technická infrastruktura, zeleň, malé vodní plochy a toky.		
Nepřípustné využití		
Stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.		

Plochy občanského vybavení - občanské vybavení - sport - návrh	OS
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 20%
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající nebo 1 nadzemní podlaží
Výška budovy do hřebene	maximálně 5m

Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná – stav, návrh	TU
Hlavní využití	
Technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
Umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci a ČOV, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, likvidaci odpadů, vodohospodářské plochy, sběrné dvory apod.), bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto funkčním využitím.	
Nepřípustné využití	
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V pásmu hygienické ochrany nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd).	

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – stav, návrh	DS
Hlavní využití	
Zajištění dopravní přístupnosti.	
Přípustné využití	
Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnic III. třídy, místních a účelových komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – stav, návrh	ZS
Hlavní využití	
Travnaté plochy s možností pěšího propojení.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady – stav	ZZ
Hlavní využití	
Zahrady a sady.	
Přípustné využití	
Stavby a zařízení související s hlavním využitím (přístřešky, altány, kůlny, oplocení, skleníky, bazény, apod.), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, malé vodní plochy a toky.	
Nepřípustné využití	
Stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a snižující kvalitu prostředí okolních pozemků.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 10%
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 20%
Výškové regulativy	
Výška budovy	stávající nebo 1 nadzemní podlaží
Výška budovy do hřebene	stávající nebo maximálně 4m
Prostorové regulativy	
Oplocení - výška	stávající nebo max. 1,8m
Oplocení - charakter	tradiční typy oplocení, nepřípustné jsou neprůhledné ploty z betonových tvarovek a prefabrikátů, apod.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků - stav	WT
Hlavní využití	
Vodní plochy a toky.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, pro rekreační vodní plochy, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení, výstavba tech. infrastruktury, protipovodňová opatření.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné. Fotovoltaické a větrné elektrárny.	

Plochy lesní – lesní všeobecné – stav	LU
Hlavní využití	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.	
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále účelové komunikace, naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních, nezbytná technická infrastruktura. Drobné stavby sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.).	
Podmíněné využití	
Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody. Pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury. Přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb (nárůst plochy o max. 15 % prvotně zkolaudované stavby).	
Nepřípustné využití	
Všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavby objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci). Fotovoltaické a větrné elektrárny.	

Plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty – stav	AP
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření na zemědělské orné půdě nebo trvalých travních porostech nebo činnosti a zařízení, která s hospodařením souvisí.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, ornou půdu, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek. Přípustná jsou protierozní opatření – budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehlů, terasování svažitých pozemků, znovuzřizování mezí, zřizovat a provozovat na těchto územích nezbytné sítě a zařízení TI, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.), umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd.), zřizování menších vodních ploch, protipovodňová a protierozní opatření apod.	

Plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty – stav	AP
Podmíněné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.	
Nepřípustné využití	
Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné. Stavby pro zemědělskou výrobu. Fotovoltaické a větrné elektrárny.	

Plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – stav	MU
Hlavní využití	
Doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň (aleje, remízy, meze, břehové porosty, apod.), komponovaná zeleň, travní porosty.	
Přípustné využití	
Plochy zařazené i nezařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody. Ve volné krajině je možné realizovat výstavbu účelových komunikací, polních cest, nezbytné technické infrastruktury, zřizování menších vodních ploch, zalesnění, trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.). Doporučená je výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, atd.), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), protipovodňová a protierozní opatření apod. Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.	
Podmíněné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek, možnost zřízení přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř formou lehkých přístřešků.	
Nepřípustné využití	
Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné. Fotovoltaické a větrné elektrárny.	

Plochy těžby nerostů – těžba nerostů všeobecná – stav	GU
Hlavní využití	
Těžba kamene.	
Přípustné využití	
Těžba kamene, průmyslové objekty související s těžbou kamene, rekultivace za podmínky ukončení těžby (např. zalesnění, skládky inertního materiálu s následným zalesněním apod.)	
Nepřípustné využití	
Jiné než hlavní a přípustné využití území je nepřípustné.	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

V navrhovaných OP není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití, dále zde není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb dopravy a tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů), dále prostor pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.

MAX. HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU ČOV

Okolo plochy pro ČOV je navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno. V budoucnu nesmí vyhlášené ochranné pásmo tuto max. hranici překročit.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. tř. a navrhovaných trafostanic dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku.

UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB V OCHRANNÉM PÁSMU PUPFL

Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 25m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10m od kraje lesa).

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí a řek bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6m od břehové hrany.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Při umišťování a povolování vybraných druhů staveb je třeba respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

KÓD	ÚČEL	KATAST. ÚZEMÍ
VT.01K	Navržená plocha pro čistírnu odpadních vod.	Vševily
VT.02E	Navržená trasa elektrického vedení VN 22kV, včetně trafostanice T4.	Vševily
VD.03	Navržené prodloužení místní komunikace.	Vševily

Návrh těchto veřejně prospěšných staveb je vyznačen v grafické části ÚP Vševily.

Návrh ÚP Vševily nevymezuje veřejně prospěšná opatření ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu či plochy pro asanaci.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

VPS a veřejná prostranství, pro které je možno uplatnit pouze předkupní právo bez možnosti vyvlastnění, nejsou v ÚP navrhovány.

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

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrh ÚP Vševely nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Návrh ÚP Vševely nevymezuje plochy, u kterých by bylo nutné pořízení a vydání regulačního plánu.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Zahájení výstavby v navržených lokalitách bude uskutečněno teprve po předchozí realizaci jednotlivých sítí, kanalizace, vodovodu, komunikací apod., výstavba v lokalitách vzdálených od stávající infrastruktury bude uskutečněna po zastavění alespoň 50% pozemků navazujících na již vybudovanou technickou infrastrukturu.

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	30 stran
GRAFICKOU ČÁST	
1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
2b. Hlavní výkres – detail	1 : 2 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000