

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠEVILY

POŘIZOVANÁ ZKRÁCENÝM POSTUPEM
DLE §§ 55A A 55B STAVEBNÍHO ZÁKONA

TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

květen 2024

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.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

A. Postup při pořízení změny územního plánu	6
B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	8
B.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
B.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
B.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	10
B.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů	10
C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	16
D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	16
E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	16
F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	17
a) vymezení zastavěného území	17
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	18
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně.....	19
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	23
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.....	24
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.....	26
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	29
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	29
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	29
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	29
l) stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	30
G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	30
H. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	30

I. Údaje o splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	31
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	33
K. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodnění jejich vymezení.....	33
L. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	35
L.1 Vyhodnocení záborů ZPF	35
L.2 Vyhodnocení záborů PUPFL	37
M. Rozhodnutí o námitkách, včetně jejich odůvodnění	37
N. Vyhodnocení připomínek	37
Přílohy odůvodnění	37
Použité zkratky	38

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Vševely na svém zasedání dne 4. 8. 2023 usnesením č. 23/2023 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 územního plánu Vševely. Pořízení změny bylo vyvoláno na základě žádosti od investorů a požadavků obce.

Na základě navrhovaného obsahu Změny č. 1 územního plánu Vševely byla zaslána žádost na KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 16. 8. 2023 pod čj. 104547/2023/KUSK vydal stanovisko:

Citace hlavního sdělení: „Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého Návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Vševely v k.ú. Vševely samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody. Změnou územního plánu budou prověřeny stávající zastavitelné plochy, stanovené podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, prověření prvků ÚSES, změna plochy s funkčním využitím VZ – plochy výroby a skladování na plochy bydlení (brownfield), plocha pozemku parc. č. 3/1 k.ú. Vševely a parc. č. 237/6 na plochy bydlení, stávající stav plochy TN – těžby nerostů – dobývací prostor a navrhne jejich případnou úpravu. Bude se jednat o narovnání skutečného stavu, jelikož část plochy je již vytěžena a zatopena.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Vševely na životní prostředí (tzv. SEA).“

Zastupitelstvo obce Vševely na svém zasedání dne 8. 12. 2023 usnesením č. 39/2023 rozhodlo o doplnění obsahu změny.

Na základě navrhovaného obsahu Změny č. 1 územního plánu Vševely byla zaslána žádost na KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 18. 12. 2023 pod čj. 151831/2023/KUSK vydal stanovisko:

Citace hlavního sdělení: „Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého doplnění návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Vševely v k.ú. Vševely samostatně, i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody. Doplnění změny č. 1 úp Vševely spočívá zejména ve vymezení ploch dle skutečného stavu nebo zařazení ploch trvale travních porostů do ploch určených pro bydlení (parc. č. 363/7, 363/9, 363/11).

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Vševely na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po zpracování dokumentace Změny č. 1 územního plánu Vševely a jejím předání zpracovatelem bylo svoláno v souladu s ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Vševely v elektronické podobě. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 18. 1. 2024 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 8. 3. 2024. Veřejné projednání se konalo dne 1. 3. 2024 od 18:00 hod. v Kulturním a společenském centru Vševely.

Do stanoveného data nebyly doručeny námítka a připomínky.

Dále byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 1 územního plánu Vševely na KÚ Stč. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona. KÚ Stč. kraje zaslal své stanovisko pod č.j. 063453/2024/KUSK dne 13. 5. 2024, v kterém konstatoval:

Citace: “Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Vydání územního plánu zastupitelstvem obce předchází v souladu s ustanovením stavebního zákona ověření, že tento územní plán není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 a 8 a se stanovisky dotčených orgánů. Tento soulad mimo jiné přezkoumal Krajský úřad Středočeského kraje – viz stanovisko po veřejném jednání.

V tomto případě je zastupitelstvo obce Vševely oprávněno vydat formou Opatření obecné povahy č. 1/2024 – Změnu č. 1 územního plánu Vševely.

Změna č. 1 územního plánu Vševely se po vydání zastupitelstvem obce oznámí veřejnou vyhláškou, zveřejněnou na úřední desce obce. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce a nelze proti němu podat opravný prostředek.

Na základě všech těchto jednotlivých úkonů rozdělil zpracovatel územně plánovací dokumentace na textovou část a jednotlivé výkresy grafické části návrhu změny a na odůvodnění včetně jeho jednotlivých výkresů záznam o účinnosti dle § 55, odst. (4) stavebního zákona.

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

B.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Změna č. 1 územního plánu Vševely (dále také změna č. 1 ÚP) je zpracována v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 3. 2024.

Návrh respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (16), (19), (20). Správní území není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy a není dotčeno plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

Dle PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Předmětem změny č. 1 ÚP je úprava vymezení prvků ÚSES a dílčí návrh územního rozvoje obce uvnitř zastavěného území nebo v jeho návaznosti, který ve výsledku snižuje rozsah zastavitelných ploch s ohledem na ochranu krajiny a ochranu hodnot území. V souladu s úkoly pro územní plánování jsou vymezena přírodně blízká opatření v krajině (doprovodná zeleň podél cest) s cílem zlepšení ekologických funkcí a obrazu krajiny. Návrhy revitalizací vodních toků, vymezení ploch sídelní zeleně, stanovení intenzity využití stavebních pozemků, vymezení zatravněných ploch, ploch a linií krajinné zeleně, koncepce zásobování vodou z vlastních zdrojů jsou obsaženy již ve stávajícím ÚP Vševely z roku 2010.

B.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 26. 4. 2024.

Návrh respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (01), (06) a), b), c), d), (07) b), c), f) a zařazení obce do specifické oblasti krajského významu SOBk1 Brdy – Rožmitálsko.

Území obce není dotčeno plochami a koridory vymezenými v ZÚR SK. Návrh respektuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, společné zásady pro krajinu na území kraje a zásady pro krajinu zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H16).

B.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona.

Návrh vytváří podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území vymezením malého rozsahu nových rozvojových ploch a vymezením plochy přestavby, která navrhuje přeměnu nevyužívaného bývalého zemědělského statku v zastavěném území na obytnou zástavbu.

Změna č. 1 ÚP podporuje účelné využití a prostorové uspořádání území, zejména snížením rozsahu zastavitelných ploch, s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Návrh vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření v nezbytném rozsahu zejména pro zajištění prostupnosti zastavěného území a napojení rozvojových ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.

Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na množství již vymezených zastavitelných ploch, ochranu nezastavěného území a ochranu hodnot území je vymezení nových rozvojových ploch kompenzováno redukcí vybraných zastavitelných ploch vymezených v platném znění územního plánu.

Stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, které nejsou uvedeny v přípustném využití příslušných ploch, jsou vyloučeny. Vyloučení vybraných druhů staveb, zařízení a opatření veřejné technické infrastruktury je navrženo z hlediska veřejného zájmu s odůvodněním v kapitole F. f).

Územní plán je zpracován v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona.

Návrh vychází z posouzení stavu území a jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Stanovená koncepce rozvoje území obce vychází z podmínek v území při respektování hodnot území.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a uplatněny požadavky dotčených orgánů.

Změna č. 1 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu, zachovává a doplňuje podmínky pro prostorové uspořádání území s cílem zachovat a citlivě rozvíjet hodnotný sídelní a krajinný ráz území.

S ohledem na stávající charakter a hodnoty území bylo přistoupeno ke snížení rozsahu vybraných zastavitelných ploch vymezených v platném znění ÚP.

Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace) zůstalo beze změny.

Změna č. 1 ÚP doplňuje přírodě blízká opatření (linie krajinné zeleně) s cílem zvýšení retenční schopnosti a protierozní ochrany území a zlepšení obrazu krajiny.

Návrh respektuje koncepci stávajícího ÚP, který vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení a každodenní rekreace obyvatel v okolní krajině.

S ohledem na charakter území daný lesozemědělskou krajinou středního harmonického měřítká bez přítomnosti plošně a objemově významných staveb, s harmonickými vztahy v podbrdské krajině a zařazením do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v ZÚR SK, s ohledem na klidné prostředí obce a kvalitu vystavěného území, které představuje zejména dochovaná urbanistická struktura s cennými stavbami a památkami místního významu, s dochovanou historickou cestní sítí, které vykazují významné kulturní a historické hodnoty a s ohledem na situování území obce mimo nadřazenou silniční

sít' se nepředpokládá rozvoj výrobních ploch. Umístění staveb pro výrobu z obnovitelných zdrojů je s ohledem na ochranu přírodních a kulturních hodnot v nezastavěném území vyloučeno.

Záměry jsou vymezeny s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Návrh nemění podmínky pro zajištění civilní ochrany stanovené stávajícím ÚP.

B.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

B.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP obdržel Obecní úřad Vševely do stanoveného data následující stanoviska:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, čj. 1142741725 ze dne 13. 2. 2024

Citace: „Sdělujeme, že k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely nemáme připomínky.“

Upozorňujeme, že v zájmovém prostoru jsou umístěna stávající energetická zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., která jsou ve smyslu § 46 zákona 458/2000 Sb. v platném znění chráněna ochrannými pásmy.“

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. MO 199582/2024-1322 ze dne 6. 3. 2024

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušně ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.“

K navrženým dílčím změnám změny č. 1 územního plánu Vševely nemá Ministerstvo obrany ČR připomínky. Navrhované funkční využití dílčích změn naruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezená území Ministerstva obrany ČR (jev 102a a 119) jsou v obou částech (textové i grafické) územně plánovací dokumentace již zapracovány a musí být i nadále stabilizovány.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 10770/2024 ze dne 18. 1. 2024

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Vševely souhlasíme.“

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 936/3, 170 34 Praha 7, čj. MV-18097-4/OSM-2024 ze dne 4. 3. 2024

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě změny č. 1 Územního plánu Vševely nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Praha, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, čj. MZP/2024/210/70 ze dne 6. 3. 2024

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

V zájmovém území změny č. 1 územního plánu obce Vševely nejsou evidovány limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

Proti návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely proto nemáme žádné námítky.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 10, 110 01 Praha 1, čj. SBS 02909/2024/OBÚ-02/1 ze dne 19. 1. 2024

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 18.01.2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely ze dne 18.01.2024 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst.2 písmeno b) stavebního zákona:

Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely dle § 52 stavebního zákona.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uvedeny požadavky:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, čj. KHSSC 16016/2024 ze dne 4. 3. 2024

Citace: „Na základě oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu obce Vševely, dle § 55b stavebního zákona – zkrácený postup pořizování, doručeného dne 19.01.2024 pod čj. KHSSC 04476/2024 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle ust. § 77 odst. 1 a § 82 odst.2 písm.i/ a j/ zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst.1 písm.b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 82 odst.1 a přílohy č. 2 zákona předložený návrh změny č. 2 územního plánu obce Sedlice, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst.1 a § 77 odst.2 zákona. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví a na základě § 334a odst.1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst.2 písm.b/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko:

S projednávaným návrhem změny č. 1 ÚP obce Vševely s prvky regulačního plánu se souhlasí za splnění následující podmínky stanovené v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona:

U části plochy P.02 - plocha smíšená obytná venkovská /v blízkosti stávající trafostanice/ bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z uvedeného provozu na navržená bydlení.“

Vyhodnocení: Do textové části návrhu Z1 ÚP Vševely bude k ploše P.02 doplněna podmínka doložení vlivu hluku v navazujícím stavebním řízení.

Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 010392/2024/KUSK ze dne 26. 2. 2024

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31.12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, toto koordinované stanovisko k **veřejnému projednání** návrhu změny č. 1 územního plánu **Vševely**. Změna je pořizována ve zkráceném postupu.

Změnou č. 1 územního plánu Vševely jsou nově vymezeny rozvojové plochy se zábory ZPF pro BV, konkrétně Z.03 o výměře 0,15 ha, Z.17 o výměře 0,02 ha a Z.18 o výměře 0,27 ha. Pro funkční využití SV změna č. 1 územního plánu Vševely vymezují plochy Z.19 o výměře 0,13 ha a přestavbovou plochu P.03 o výměře 0,15 ha.

Změna č. 1 ÚP vymezuje dvě nové zastavitelné plochy Z.18, Z.19 a jednu novou plochu přestavby P.03. U zastavitelných ploch Z.03 a Z.17 se jedná o mírné zvětšení ploch vymezených ve stávajícím ÚP.

Plochy Z.18 a Z.19 jsou vymezeny pro dílčí rozvoj bydlení (1 RD v každé ploše), uvnitř zastavěného území a v jeho návaznosti a dotváří urbanistickou strukturu na východním okraji sídla Vševely a jihozápadním okraji osady Lesní Chalupy.

U plochy Z.03 došlo k drobnému zvětšení plochy pro bydlení na úkor plochy zemědělské – orné půdy vymezené ve stávajícím ÚP, která respektovala OP venkovního vedení VN. Vymezení plochy orné půdy tak malého rozsahu je z hlediska obhospodářování neúčelné. Proto byla plocha zemědělská připojena k navrhované ploše smíšené obytné venkovské s tím, že umístování staveb bude respektovat OP el. vedení.

Plocha Z.17 vznikla zmenšením a rozdělením původní plochy BR 7 na dvě samostatné plochy Z.07 a Z.17. V místě plochy Z.17 došlo k mírnému zvětšení plochy záměru z důvodu vytvoření podmínek pro účelné vymezení pozemků v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, přičemž celkově došlo k výrazné redukci původní plochy BR 7 s ohledem na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy. Nové uspořádání tak vytváří přirozenější okraj sídla a jeho přechod do volné krajiny v přírodním parku Třemšín.

Plocha přestavby P.03 je vymezena uvnitř zastavěného území osady Lesní Chalupy. Původní plocha výroby zemědělské a lesnické je pro tyto účely nevyužívaná, z toho důvodu je navržena přestavba na bydlení, která uprostřed stávající a navrhované obytné zástavby představuje vhodnější využití.

Odbor životního prostředí a zemědělství:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. byl stanoviskem vydaným pod č.j. 104547/2023/kusk ze dne 14.8.2023 k návrhu změny č. 1 úp Vševely **vyločen významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

Nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle § 55a odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, sděluje orgán ochrany přírody a krajiny, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), v ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. v gesci krajského úřadu **upozorňuje, na výskyt zvláště chráněných druhů**. Dle nálezkové databáze byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů v místě plochy TN – těžby nerostů (lom Vševely) např. břehule říční a bramborníček hnědý.

Další cenná lokalita z hlediska zvláště chráněných druhů je v územním plánu vyznačena jako lokální biokoridor podél lesa s rybníčky. Byly zde v nálezkové databázi zaznamenány druhy obojživelníků např. čolek velký, čolek horský, rosnička zelená. Na pozemku p.č. 386/1 a v jeho okolí se nachází zvláště chráněné druhy rostlin např. prstnatec májový, kosatec sibiřský, úpolín nejvyšší a vachta trojlistá. Krajský úřad upozorňuje na nutnost respektovat základní podmínky ochrany uvedené v ust. § 50 zák.č. 114/1992 Sb. V případě kolize záměrů s ochrannými podmínkami zvláště chráněných druhů uvedenými v ust. § 49 a § 50 zákona lze zásah provést pouze na základě předem udělené výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů dle ust. § 56 zákona

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **souhlasí** s předloženým návrhem Změny č. 1 územního plánu Vševidy z ledna 2024 pro veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit:

označení	třída ochrany	zábor ZPF	způsob využití
Z.03	III.	0,15 ha	SV – smíšené obytné venkovské
Z.17	IV.	0,02 ha	SV – smíšené obytné venkovské
Z.18	V.	0,27 ha	SV – smíšené obytné venkovské
Z.19	III.	0,13 ha	SV – smíšené obytné venkovské
P.03	III.	0,15 ha	SV – smíšené obytné venkovské
0,72 ha			celkem

při současné redukci stávajících nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF:

označení	třída ochrany	návrat do ZPF	způsob využití
Z.01 / BR 1, VPZ 14	IV.	0,82 ha	AP – pole a trvalé travní porosty
Z.05 / BR 5	IV.	0,05 ha	AP – pole a trvalé travní porosty
Z.07 / BR 7, VPZ 13	IV.	1,37 ha	AP – pole a trvalé travní porosty
Z.08 / BR 8, VPZ 16	IV.	0,26 ha	AP – pole a trvalé travní porosty
Z.16 / BR 8, VPZ 16	IV.	0,39 ha	AP – pole a trvalé travní porosty
Z.17 / BR 7, VPZ 13	IV.	0,22 ha	AP – pole a trvalé travní porosty
3,11 ha			celkem

Správní orgán zohlednil odůvodnění navrhovaných změn a skutečnost, že jsou nově navržené zábory ZPF kompenzovány zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch a jejich zařazením zpět do ploch zemědělských. Přijaté řešení vyhovuje zásadám plošné ochrany ZPF.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Vševidy z ledna 2024 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

K uplatnění stanoviska k vymezení nové zastavitelné plochy v tzv. ochranném pásmu lesa je příslušný orgán státní správy lesů úřadu obce s rozšířenou působností, v daném případě **Městský úřad Příbram**.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. **100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. **254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. **201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. **224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.

Odbor dopravy:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá připomínky**.

Odbor kultury a památkové péče:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely, a proto nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Odbor životního prostředí a zemědělství - základní podmínky ochrany uvedené v ust. § 49 a § 50 zák. č. 114/1992 Sb. budou respektovány a bude doplněno do výroku.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1535, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-17655-2/ČJ-2024-011106 ze dne 22. 1. 2024

Citace: „Policie ČR, Územní odbor Příbram, Dopravní inspektorát na základě předložené žádosti s přílohou a provedeného místního šetření, jakožto dotčený orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích vydávající stanovisko ve smyslu ustanovení § 1 zák. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích **nemá námitek** k návrhu **k návrhu změny č. 1 územního plánu Vševely za splnění níže uvedených podmínek**.

Při projektování nových komunikací určené k dopravní obsluze nových lokalit určených k zástavbě RD požadujeme dodržení minimální šíře veřejného prostranství (tj. šíře mezi oploceními) dle vyhl. č. 501/2006 Sb., tedy plánování parcelace tak, aby tato podmínka byla splněna. Dále požadujeme předložení příslušné projektové dokumentace zpracované a opatřené autorizačním razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování **dopravních** staveb k vydání stanoviska dle § 16 odst. 1 zák. 13/1997 Sb. Z hlediska jednotlivých sjezdů na pozemky požadujeme předložení rozhledových poměrů (rozhledových trojúhelníků) zpracovaných a opatřených razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování **dopravních** staveb k vydání závazného stanoviska dle § 10 odst. 5 zák. č. 13/1997 Sb. Upozorňujeme, že je nutno zohlednit odstup oplocení od komunikace z důvodu bezpečného výjezdu na komunikaci (aby oplocení nebránilo v bezpečném a požadovaném rozhledu).

DI Příbram jakožto dotčený orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích požaduje, aby byly v rámci parcelace a budoucích staveb komunikací a jejich napojení na stávající dopravní infrastrukturu, dodrženy všechny příslušné normy, Vyhlášky, rozhledové poměry aj. Dále požadujeme, aby byl zohledněn nárůst intenzity dopravy na stávající dopravní infrastrukturu, aby se nově zamýšlené stavby komunikací nepřipojovaly na stávající komunikace, které nejsou šířkově vyhovující a nárůst intenzity dopravy by pak z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu nebyl vhodný. V rámci projektování nových komunikací je nutné se zabývat hledáním takového řešení, aby byla intenzita dopravy v souvislosti s navrhovanými komunikacemi a jejich připojeními na stávající komunikace z hlediska bezpečnosti a plynulosti vyhovující.

Policie ČR, Územní odbor Příbram, Dopravní inspektorát si vyhrazuje toto stanovisko doplnit nebo činit návrhy a opatření v zájmu zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikacích.“

Vyhodnocení: Textová část bude ponechána a nebude doplněna, jelikož ve stanovisku není na doplnění požadavek. Všechny uvedené podmínky se týkají navazujícího stavebního řízení. Územní plán je pořizován s prvky regulačního plánu, ale dopravní napojení jednotlivých lokalit neřeší a předpokládá se řešení napojení a uzpůsobení veřejných prostranství v navazujících řízeních.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k obsahu změny č. 1 ÚP Vševidy vyloučil významný vliv návrhu na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).

D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Na základě stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 104547/2023/KUSK ze dne 16. 8. 2023 a č. j. 151831/2023/KUSK ze dne 18. 12. 2023 k Obsahu změny č. 1 ÚP Vševidy, který vyloučil významný vliv návrhu na lokality Natura 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebylo ve schváleném obsahu změny č. 1 ÚP požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, a proto nebylo postupováno dle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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

Na základě stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 104547/2023/KUSK ze dne 16. 8. 2023 a č. j. 151831/2023/KUSK ze dne 18. 12. 2023 k Obsahu změny č. 1 ÚP Vševidy, který vyloučil významný vliv návrhu na lokality Natura 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebylo ve schváleném obsahu změny č. 1 ÚP požadováno zpracování vyhodnocení vlivů

územního plánu na udržitelný rozvoj území, a proto nebylo postupováno dle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Podkladem pro návrh změny č. 1 územního plánu Vševidy (dále jen změna č. 1 ÚP) je Obsah změny č. 1 ÚP Vševidy. Návrh změny č. 1 ÚP navazuje na Územní plán Vševidy, který nabyl účinnosti dne 1. 3. 2010.

Návrh změny č. 1 ÚP obsahuje věcné změny, které se týkají zejména:

- vymezení nových ploch – zastavitelných ploch Z.18, Z.19 a ploch přestavby P.02, P.03;
- redukce rozvojových ploch vymezených v ÚP Vševidy (2010) – Z.01, Z.05, Z.07, Z.08 (původně BR 1, BR 5, BR 7, BR 8) a souvisejících ploch veřejné zeleně (původně VPZ 12 – VPZ 15), u ploch veřejné zeleně byla prověřena jejich účelnost a buď byly zrušeny, nebo se staly součástí zastavitelných ploch pro bydlení;
- převedení rozvojových ploch (původně OV 2, BR 9, BR 10), které jsou již zastavěny do ploch stabilizovaných;
- aktualizace zastavěného území;
- zpřesnění využití některých stabilizovaných ploch dle skutečného stavu v území;
- vymezení nového ÚSES v souladu s Plánem ÚSES pro ORP Příbram (Ageris, s.r.o., 2022);
- zpracování změny nad aktuální katastrální mapou KMD – zpřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, neboť územní plán byl zpracován nad původní analogovou skenovanou mapou.

Vedle věcných změn obsahuje návrh změny č. 1 ÚP také formální úpravy, které se týkají převodu územního plánu do jednotného standardu a zpřesnění názvů kapitol a doplnění nových kapitol textové části územního plánu v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o technické úpravy, nejedná se o změnu věcného obsahu územního plánu.

Požadavek na zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace, její změny a úplného znění v jednotném standardu (dále také standardizace) vyplývá z ustanovení § 20a stavebního zákona. Standardizace stanovuje způsob uspořádání digitálních dat a jednotné grafické vyjádření standardizovaných částí územního plánu v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Hlavním důvodem je zajištění lepší srozumitelnosti, snazšího rozhodování v území, koordinace jednotlivých územně plánovacích dokumentací, snazší práce s daty a jejich využití v různých analýzách. Pro standardizaci územních plánů vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj metodický pokyn Standard vybraných částí územního plánu, verze 2. 1. 2023 (dále jen metodika MMR). V rámci zpracování změny č. 1 ÚP byla provedena standardizace ÚP Vševidy dle této metodiky. Úprava spočívá ve formální změně názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití, označení záměrů a grafickém vyjádření vybraných částí ÚP. Převodní tabulka pro označení rozvojových ploch je uvedena v kapitole F. c) Odůvodnění. Převodní tabulka pro názvy a označení ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena v kapitole F. f) Odůvodnění. Převodní tabulka pro označení veřejně prospěšných staveb je uvedena v kapitole F. g) Odůvodnění.

a) vymezení zastavěného území

Aktualizace vymezení zastavěného území vychází z ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě údajů z podkladové katastrální mapy, intravilánu, ortofotomapy a terénního průzkumu řešeného území byly ze zastavěného území vyjmuty pozemky orné půdy, které do zastavěného území dle § 58 odst. 2 stavebního zákona nenáleží. Dále byly do zastavěného území doplněny zastavěné stavební pozemky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Aktualizované zastavěné území je zobrazeno v grafické části změny č. 1 ÚP, ve výkrese Základního členění území a v Hlavním výkrese.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Nové využití brownfieldu (chátrajícího bývalého zemědělského statku) je změnou č. 1 ÚP navrženo jako plocha přestavby pro rozvoj bydlení.

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

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY

Změna č. 1 ÚP navrhuje zpřesnění architektonických a urbanistických hodnot, které představuje zejména dochovaná urbanistická struktura historického jádra sídla Vševely. Dvě ze tří malých vodních ploch jsou na soukromých pozemcích, součástí oplocené zahrady a nově vymezené zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení.

KULTURNÍ HODNOTY

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

V řešeném území je Státním archeologickým seznamem ČR evidované území s archeologickými nálezy kategorie II (území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%). Zbývající část řešeného území náleží do kategorie ÚAN III (území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%).

Území s archeologickými nálezy kategorie II - středověké a novověké jádro obce Vševely (ID SAS: 16986) - je vymezeno v koordinačním výkrese.

HODNOTY PŘÍRODNÍ

Řešené území je součástí geoparku Barrandien, který získal status národního geoparku v roce 2020. Geoparky jsou geologicky cenná území, kde jsou rozvíjeny aktivity na podporu rozvoje oblasti a podporu návštěvnosti a vzdělanosti. Vedle geologických objektů a jevů jsou důležité i další zajímavosti, jako jsou kulturní a ekologické fenomény, archeologické a historické památky. Síť národních geoparků České republiky vznikla s cílem podporovat oblasti s geoturistickým potenciálem národního významu. Území geoparku Barrandien zaujímá rozsáhlou oblast o rozloze 4 316,3 km² na území Středočeského a Plzeňského kraje a Hlavního města Prahy. Je rozdělen do sedmi oblastí: Praha a okolí, Berounsko, Brdy, Brdy Hřebený, Radnicko, Rakovnicko a Plzeňsko.

Lesní plochy západní části území obce jsou součástí biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Jedná se o oblasti významné pro trvalý nebo přechodný výskyt velkých savců, které zajišťují alespoň minimální konektivitu krajiny i pro další druhy, které jsou vázány na lesní prostředí. Jedná se o území významné z hlediska migrace zvěře. Konektivitu území je nutné chránit před fragmentací a vkládáním neprostupných bariér.

Dle výsledků veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP byla doplněna podmínka na ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Principy urbanistické koncepce se nemění.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY

V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.) dochází ke změně označení rozvojových ploch a názvů ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se pouze o formální úpravy.

Převodní tabulka pro označení rozvojových ploch, včetně způsobu využití:

Platný ÚP Vševidy		Změna č. 1 ÚP Vševidy (jednotný standard 2023)	
BR 1	plocha bydlení – v rodinných domech	Z.01	plocha smíšená obytná venkovská
OV 2	plocha občanského vybavení		převvedeno do stavu
BR 3	plocha bydlení – v rodinných domech	Z.03	plocha smíšená obytná venkovská
TI 4	plocha technické infrastruktury	Z.04	plocha technické infrastruktury všeobecné
BR 5	plocha bydlení – v rodinných domech	Z.05	plocha smíšená obytná venkovská
BR 6	plocha bydlení – v rodinných domech	P.01	plocha smíšená obytná venkovská
BR 7	plocha bydlení – v rodinných domech	Z.07	plocha smíšená obytná venkovská
		Z.17	plocha smíšená obytná venkovská
BR 8	plocha bydlení – v rodinných domech	Z.08	plocha smíšená obytná venkovská
		Z.16	plocha smíšená obytná venkovská
BR 9	plocha bydlení – v rodinných domech		převvedeno do stavu
BR 10	plocha bydlení – v rodinných domech		převvedeno do stavu
BR 11	plocha bydlení – v rodinných domech	Z.11	plocha smíšená obytná venkovská
VPZ 12	plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň		částečně součástí plochy Z.16
VPZ 13	plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň		vypuštěna z návrhu
VPZ 14	plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň		součástí plochy Z.01
VPZ 15	plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň		součástí plochy Z.05

Územní plán Vševidy z roku 2010 vymezuje poměrně velký územní rozvoj obce, který neodpovídá populační velikosti obce, dosavadnímu vývoji a významu obce v rámci sídelní struktury. Aby bylo možné vymezit nové plochy pro bydlení, které vychází z požadavků Obsahu změny č. 1 ÚP Vševidy, bylo nutné, s ohledem na ochranu nezastavěného území a hodnot území, přistoupit k redukci vybraných zastavitelných ploch navržených platným ÚP Vševidy. Provedené změny jsou podrobně odůvodněny v následujících tabulkách. Plochy, které jsou již využívané a zastavěné, jsou změnou č. 1 převedeny z rozvojových ploch do ploch stabilizovaných (stav), budou vyřazeny z textové části ÚP a budou zobrazeny pouze v grafické části ÚP (hlavním a koordinačním výkrese). Bez věcné změny jsou ponechány plochy Z.04 a Z.11.

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje vymezení následujících zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených v platném ÚP Vševidy se zdůvodněním přijatého řešení:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.01	Plocha smíšená obytná venkovská	0,68	S ohledem na množství zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP byla plocha Z.01 redukována. Původně se jednalo o rozsáhlou zastavitelnou plochu na severovýchodním okraji sídla Vševidy, která představovala nepřiměřené rozšiřování obytné zástavby do volné krajiny a výrazně přesahovala okraj zastavěného území. Plocha nebyla od doby vydání ÚP v roce 2010 dosud využita. Návrh vytváří podmínky pro dostatečný rozvoj bydlení v této ploše.
OV 2	plocha občanského vybavení	0,51	Plocha byla zastavěna. Z toho důvodu byla převedena ze zastavitelné plochy na plochu stabilizovanou.
Z.03	Plocha smíšená obytná venkovská	0,82	Návrhem změny č. 1 došlo k drobnému zvětšení plochy pro bydlení o plochu zemědělskou – ornou půdu vymezenou ve stávajícím ÚP, která respektovala OP venkovního vedení VN. Vymezení plochy orné půdy tak malého rozsahu je z hlediska obhospodařování neúčelné. Proto byla plocha zemědělská připojena k navrhované ploše smíšené obytné venkovské s tím, že umístování staveb v OP el. vedení se bude řídit platnými právními předpisy.
Z.05	Plocha smíšená obytná venkovská, plocha zeleně sídelní ostatní	0,50	Vymezení plochy bylo zpřesněno tak, aby byla zajištěna prostupnost zastavěného území, propojení sídla s volnou krajinou a zpřístupnění zemědělských pozemků po stávající polní cestě. Vymezení plochy zeleně respektuje stávající upravený prostor se vzrostlou zelení a křížkem.
P.01	Plocha smíšená obytná venkovská	0,22	Návrhem změny č. 1 došlo k drobnému zmenšení plochy o stávající polní cestu, která slouží k propojení sídla s krajinou a zpřístupnění zemědělských pozemků.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
			Stanovená min. velikost stavebních parcel odpovídá struktuře zástavby v této lokalitě.
Z.07	Plocha smíšená obytná venkovská	1,43	S ohledem na množství zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP byla plocha Z.07 redukována. Původně se jednalo o rozsáhlou zastavitelnou plochu v jihozápadní části sídla Vševely, která představovala nepřiměřené rozšiřování obytné zástavby do volné krajiny a přírodního parku Třemšín s nároky na vybudování dopravní a technické infrastruktury. Plocha nebyla od doby vydání ÚP v roce 2010 dosud využita. V původním rozsahu zaujímala rozlohu, která by naplnila kapacitu pro rozvoj celé obce. Návrh vytváří podmínky pro dostatečný rozvoj bydlení v této ploše.
Z.08	Plocha smíšená obytná venkovská	0,69	Návrhem změny č. 1 došlo k drobnému zmenšení plochy, které zajišťuje přirozenější okraj sídla a jeho přechod do volné krajiny v přírodním parku Třemšín. Možnosti výstavby se návrhem prakticky nemění.
BR-9	Plocha bydlení v rodinných domech	0,89	Plocha uvnitř zastavěného území byla ve střední části zastavěna. Zbývající menší nezastavěné oplocené pozemky, které slouží jako zahrady, lze považovat za stavební proluky. Z toho důvodu byla celá plocha převedena z rozvojové plochy na plochu stabilizovanou.
BR-10	Plocha bydlení v rodinných domech	0,55	Plocha byla zastavěna. Z toho důvodu byla převedena ze zastavitelné plochy na plochu stabilizovanou.
VPZ-12	Plocha veřejného prostranství veřejná zeleň	0,72	Samostatná plocha veřejné zeleně byla z návrhu vypuštěna. Část plochy veřejné sídelní zeleně je součástí plochy Z.16. Přirozený přechod zastavěného území do volné krajiny zajistí zahrady rodinných domů v ploše Z.08 a Z.16.
VPZ-13	Plocha veřejného prostranství veřejná zeleň	0,64	Samostatná plocha veřejné zeleně byla z návrhu vypuštěna. Přirozený přechod zastavěného území do volné krajiny zajistí zahrady rodinných domů v ploše Z.07 a Z.17.
VPZ-14	Plocha veřejného prostranství veřejná zeleň	0,26	Samostatná plocha veřejné zeleně podél silnice III. třídy byla z návrhu vypuštěna a stala se součástí plochy Z.01.
VPZ-15	Plocha veřejného prostranství veřejná zeleň	0,04	Samostatná plocha veřejné zeleně podél silnice III. třídy byla z návrhu vypuštěna a stala se součástí plochy Z.05.
Z.16	Plocha smíšená obytná venkovská, plocha zeleně sídelní ostatní	0,57	Plocha vznikla zmenšením a rozdělením původní plochy BR 8 na dvě samostatné plochy Z.08 a Z.16. Nové uspořádání vytváří přirozenější okraj sídla a jeho přechod do volné krajiny v přírodním parku Třemšín. Možnosti výstavby se návrhem prakticky nemění.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.17	Plocha smíšená obytná venkovská, plocha dopravy silniční	0,26	Plocha vznikla zmenšením a rozdělením původní plochy BR 7 na dvě samostatné plochy Z.07 a Z.17. Nové uspořádání vytváří přirozenější okraj sídla a jeho přechod do volné krajiny v přírodním parku Třemšín a podmínky pro účelné vymezení pozemků v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Pro dopravní obsluhu plochy musí být dořešeno obratiště pro vozidla integrovaného záchranného systému a svozu odpadu.

Návrh změny č. 1 ÚP vymezuje následující nové zastavitelné plochy a plochy přestavby se zdůvodněním přijatého řešení:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.18	Plocha smíšená obytná venkovská	0,27	Vymezení plochy pro 1 RD uvnitř zastavěného území a v jeho návaznosti vychází z požadavku Obsahu změny č. 1 ÚP Vševely a dotváří urbanistickou strukturu na východním okraji sídla Vševely.
Z.19	Plocha smíšená obytná venkovská	0,13	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území osady Lesní Chalupy vychází z požadavku Obsahu změny č. 1 ÚP Vševely. Požadavek na vymezení plochy pro bydlení byl v rámci zpracování změny č. 1 prověřen a vymezen v menším rozsahu pro max. 1 rodinný dům. Důvodem byl návrh dalších rozvojových ploch v osadě a zamezení nepřiměřeného rozvoje této lokality, která byla původně samotou s 5 domy, dále pak respektování limitů využití území a hodnot území, kterými jsou zejména výskyt přírodních biotopů mapovaných AOPK ČR, poloha v přírodním parku Třemšín, tzv. ochranné pásmo lesa a biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.
Z.20	Plocha občanského vybavení - sport	0,41	Vymezení plochy zajistí zachování stávajícího využití pro sportovní a rekreační účely v návaznosti na zatopený lom, včetně souvisejících stávajících staveb a zařízení.
P.02	Plocha smíšená obytná venkovská	1,16	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z požadavku Obsahu změny č. 1 ÚP Vševely a vytváří podmínky pro přestavbu nevyužívaného a zchátralého zemědělského areálu na bydlení. Dle výsledků veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP byla doplněna podmínka o zohlednění vlivu hluku ze stávající trafostanice.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
P.03	Plocha smíšená obytná venkovská	0,15	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území osady Lesní Chalupy vychází z požadavku Obsahu změny č. 1 ÚP Vševidy a zajišťuje nové využití a přestavbu původní plochy výroby zemědělské a lesnické na bydlení, které uprostřed stávající a navrhované obytné zástavby představuje vhodnější využití.

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje přehled ploch, které tvoří systém sídelní zeleně a doplňuje zásady pro ochranu a rozvoj sídelní zeleně, která dotváří obraz sídel v krajině, pozitivně ovlivňuje obytnost území, zajišťuje přirozené vsakování srážkových vod, zlepšuje hygienické podmínky a mikroklima v sídlech.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMISŤOVÁNÍ

Návrhem změny č. 1 ÚP se věcný obsah nemění.

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Návrhem změny č. 1 ÚP se věcný obsah nemění.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Pro novou zastavitelnou plochu Z.20 v lokalitě lomu Vševidy bylo doplněn návrh zásobování el. energií.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Návrhem změny č. 1 ÚP se nemění.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Návrhem změny č. 1 ÚP se nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zastavitelná plocha vymezená v platném ÚP jako OV 2 byla zastavěná a převedená z rozvojové plochy do plochy stabilizované. Změna č. 1 ÚP nově vymezuje zastavitelnou plochu pro sport Z.20, která je podrobně odůvodněna v tabulce v kapitole F. c).

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Navrhované plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně vymezené v platném ÚP jako VPZ 12 – VPZ 15 byly z návrhu vypuštěny zcela nebo jsou součástí vymezených zastavitelných ploch Z.01, Z.05 a Z.16. Podrobné odůvodnění je uvedeno v tabulce v kapitole F. c).

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Návrhem změny č. 1 ÚP se věcný obsah nemění.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrhem změny č. 1 ÚP se věcný obsah nemění.

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

Návrhem změny č. 1 ÚP se nemění.

NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Na území obce Vševidy jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES lokální úrovně. ÚSES je vytvářen ve veřejném zájmu a po nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Vševidy se stane limitem využití území.

Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, který umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biocentrum biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, který propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Nemusí však umožňovat jejich trvalou existenci. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvky jsou vždy součástí lokálního ÚSES. Jde o ekologicky významné prvky v krajině, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů, které mají menší prostorové nároky.

Funkční skladebná část ÚSES (stav) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, v rámci nichž se nacházejí ekologicky stabilní kultury (vodní plochy, vodní toky, nelesní vegetace apod.) nebo v rámci nichž je území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebná část ÚSES k založení (návrh) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, nebo jen jejich některé části, v rámci nichž se nacházejí ekologicky nestabilní kultury (orná půda, zastavěné plochy pozemků, apod.) nebo v rámci nichž není území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebné části ÚSES vymezené změnou č. 1 ÚP:

Název	Stav/návrh	Cílový stav	Návrh managementu
Lokální biocentrum LBC.VS01 Ve Vševidském lese	stav	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
Lokální biocentrum LBC.VA02 Na vrchu	stav	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
Lokální biokoridor LBK.VS01	stav	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
Lokální biokoridor LBK.VS02	stav	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
Lokální biokoridor LBK.VS03	stav	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury

Název	Stav/návrh	Cílový stav
INTERAKČNÍ PRVKY		
IP.01	návrh	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP.02	návrh	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP.03	návrh	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty

Návrh vymezení územního systému ekologické stability a interakčních prvků je proveden na základě vyhodnocení stavu území s využitím Územně analytických podkladů ORP Příbram a Plánu ÚSES pro ORP Příbram (Ageris, s.r.o., 2022).

Z důvodu zajištění funkčnosti ÚSES je stanovena sada opatření, jejichž uplatnění je nutné uplatňovat při posuzování možnosti využití ploch vymezených pro biocentra a biokoridory.

Pro skladebné části ÚSES, které jsou na území obce Vševidy vymezeny, platí tyto minimální prostorové parametry:

- minimální šířka lokálního biokoridoru: 20 m;
- minimální velikost lokálního biocentra: 3 ha.

V těchto parametrech se zakládají nové skladebné části ÚSES, tj. skladebné části návrh (k založení, nefunkční – neexistující). Je-li některá skladebná část větší, nežli tyto parametry, je to dáno příznivými podmínkami lokality, která je vhodná pro začlenění do ÚSES. Prostorové parametry vychází z „Metodiky vymezení ÚSES“ (Bínová-Culek a kol., 2017).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Návrhem změny č. 1 ÚP se věcný obsah nemění.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Údaje jsou doplněny dle surovinového informačního systému ČGS. Ve východní části území obce se nachází ložisko nerostných surovin (kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu - granodiorit) s chráněným ložiskovým územím a netěženým dobývacím prostorem s ukončenou těžbou, který bude rekultivován. V této lokalitě se dále nachází ložisko nevyhrazeného nerostu (granodiorit) s dřívější povrchovou těžbou. Západně od sídla Vševely je evidováno poddolované území a staré důlní dílo pocházející z historické těžby železné rudy. Tyto jevy jsou územním plánem respektovány a vymezeny v koordinacním výkrese.

V grafické části ÚP dochází ke zpřesnění vymezení plochy těžby dle skutečného stavu území.

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Návrh územního plánu je zpracován s prvky regulačního plánu. Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.04. Podrobnější podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny pro rozvojové a stabilizované plochy SV – smíšené obytné venkovské, plochy BH – bydlení hromadného, plochy OU - občanského vybavení všeobecného a plochy ZZ - zeleně – zahrady a sady, v podrobnosti podmínek regulačních plánů uvedených ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tj. půdorysný tvar staveb, tvar a sklon střech, výška a charakter oplocení, apod.

Výčet prvků regulačního plánu, včetně jejich odůvodnění je uveden v kapitole K. Odůvodnění.

Návrh zpřesňuje a doplňuje Definice použitých pojmů dle potřeb obce.

Změnou č. 1 ÚP dochází k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití, které vyplývají z převodu územního plánu do jednotného standardu (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.).

Převodní tabulka pro názvy a označení ploch s rozdílným způsobem využití:

Platný ÚP Vševely	Změna č. 1 ÚP Vševely (jednotný standard 2023)
BR – plochy bydlení – v rodinných domech	SV – smíšené obytné venkovské
BB – plochy bydlení – v bytových domech	BH – bydlení hromadné
OV – plochy občanského vybavení	OU – občanské vybavení všeobecné
VZ – plochy výroby a skladování	-
TI – plochy technické infrastruktury	TU – technická infrastruktura všeobecná
DI – plochy dopravní infrastruktury	DS – doprava silniční
VPZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleně	ZS – zeleně sídelní ostatní
	ZZ – zeleně – zahrady a sady
V – plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a	WT – vodní a vodních toků

Platný ÚP Vševely	Změna č. 1 ÚP Vševely (jednotný standard 2023)
plochy	
L – plochy lesní	LU – lesní všeobecné
TP - plochy zemědělské – trvalý travní porost	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
OP – plochy zemědělské – orná půda	AP – pole a trvalé travní porosty
O – plochy smíšené nezastavěného území – ostatní plochy	MU – smíšené nezastavěného území všeobecné
TN – plochy těžby nerostů	GU – těžba nerostů všeobecná

V plochách SV, OU, DS, LU, AP, MU byly upraveny podmínky využití ploch, které vychází ze stávajících podmínek v území a které zohledňují ochranu a citlivý rozvoj struktury sídel a venkovské zástavby.

Z tabulek ploch s rozdílným způsobem využití byl vypuštěn výčet zastavitelných ploch z důvodu zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu. Jednalo se o duplicitu přehledu rozvojových ploch z kapitoly c) a místo potenciálního pochybení a nadbytečné aktualizace při dalších změnách územního plánu.

Z návrhu byly vypuštěny plochy VZ. Původní, nevyužívané plochy zemědělské a lesnické výroby vymezené jako stabilizované plochy ve Vševelech a osadě Lesní Chalupy byly nahrazeny plochami přestavby pro rozvoj bydlení.

Byly doplněny podmínky pro nově vymezené plochy OS – občanské vybavení – sport a ZZ – zeleně – zahrady a sady, které vychází ze stavu území.

Podmínky umístování staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou stanoveny tak, že stavby, které nejsou uvedené v podmínkách přípustného využití ploch v krajině, jsou vyloučeny. Vyloučení staveb a zařízení fotovoltaických a větrných elektráren, které jsou nyní dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona součástí veřejné technické infrastruktury, je navrženo z hlediska veřejného zájmu na ochranu přírodních, krajinných a kulturně historických hodnot území před nekoordinovanou a nekoncepčně realizovanou stavební činností. Jedná se o plošně a výškově významné stavby, které by svým charakterem mohly narušit harmonické vztahy v krajině. Z hlediska ochrany přírodních hodnot území je třeba respektovat zejména biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců a přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR. Z hlediska ochrany krajinných hodnot území je třeba předejít narušení obrazu krajiny a pozitivních charakteristik krajinného rázu území s významným soustředěním estetických a přírodních hodnot, které je potvrzeno vyhlášením přírodního parku Třemšín. Mezi kulturně historické hodnoty náleží dochovaná struktura a charakter zástavby sídla Vševely a obraz sídla v krajině a rovněž nemovitá kulturní památka a významná kulturní dominanta území kostel sv. Barbory v Pročevilech, kde je třeba chránit pohledy na tuto památku a výhledy z ní do okolní krajiny. V ZÚR SK je území obce zařazeno do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot, pro kterou jsou stanoveny cílové kvality:

„významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.“

ZÚR SK stanovují pro krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

„a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;

c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;“

Případné budoucí požadavky na umístění předmětných staveb je třeba řešit změnou územního plánu, která tyto záměry prověří z hlediska všech zájmů v území.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

Změna č. 1 ÚP navrhuje přestavbu bývalého zemědělského areálu na bydlení, k obnovení zemědělské výroby proto nedojde.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být 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)

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

Veřejně prospěšné stavby jsou v souladu s přílohou č. 21 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů vymezovány pouze ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.) dochází ke změně kódů veřejně prospěšných staveb. U veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění se neuvádí přehled dotčených pozemků. Tyto změny jsou pouze formálního charakteru.

Převodní tabulky pro označení veřejně prospěšných staveb a opatření:

Platný ÚP Vševely	Změna č. 1 ÚP Vševely (jednotný standard 2023)
TI K	VT.01K
TI E	VT.02E
-	VD.03

Změna č. 1 ÚP vymezuje novou veřejně prospěšnou stavbu VD.03 pro prodloužení místní komunikace z důvodu zajištění komunikační prostupnosti zastavěného území, zpřístupnění a obsluhy navrhovaných stavebních pozemků, propojení sídla s krajinou a zpřístupnění zemědělských pozemků.

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

Návrhem změny č. 1 ÚP se věcný obsah nemění.

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

V souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byla doplněna tato kapitola.

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

Změnou č. 1 ÚP byla navržena redukce původních ploch BR 7 a BR 8 (nově plochy Z.07, Z.08, Z.16, Z.17). Podmínku zpracování územní studie již není účelné stanovovat.

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

Návrhem změny č. 1 ÚP se nemění.

I) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrhem změny č. 1 ÚP se nemění.

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

Z hlediska celkové koncepce rozvoje území obce Vševely byly účelnost využití zastavěného území a potřeba zastavitelných ploch posouzeny a potvrzeny vydáním ÚP Vševely. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje a upravuje ji s ohledem na aktuální potřeby rozvoje obce a s ohledem na ochranu hodnot území.

Územní plán Vševely z roku 2010 vymezuje poměrně velký územní rozvoj obce, který neodpovídá populační velikosti obce, dosavadnímu vývoji a významu obce v rámci sídelní struktury. Aby bylo možné vymezit nové zastavitelné plochy a plochy přestavby v rámci změny č. 1 bylo nutné, s ohledem na ochranu nezastavěného území a hodnot území, přistoupit k redukci vybraných zastavitelných ploch navržených platným ÚP Vševely. Změna č. 1 vymezuje dvě nové zastavitelné plochy a dvě nové plochy přestavby pro rozvoj bydlení. Provedené změny jsou podrobně odůvodněny v kapitole F. c).

Bilance celkové redukce rozvojových ploch oproti platnému ÚP je uvedena v následující tabulce:

	ÚP Vševely (2010)	Změna č. 1 ÚP (2023)
plochy bydlení – zastavitelné plochy	9,02 ha	5,51 ha
plochy bydlení – plochy přestavby	0,24 ha	1,53 ha
plochy občanského vybavení	0,51 ha	0,41 ha
plochy veřejné zeleně	1,66 ha	-
plochy technické infrastruktury	0,30 ha	0,30 ha
CELKEM rozvojové plochy	11,73 ha	7,75 ha

H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Vševely sousedí s územím města Rožmitál pod Třemšínem a obcí Bezděkov pod Třemšínem, Hlubyně, Hvožd'any, Volenice.

Změna č. 1 ÚP vymezuje nový ÚSES v souladu s Plánem ÚSES pro ORP Příbram (Ageris, s.r.o., 2022), který není zatím promítnutý do územních plánů sousedních obcí Rožmitál pod Třemšínem, Bezděkov pod Třemšínem a Hvožd'any, proto nebylo možné zajistit návaznosti prvků ÚSES.

Další plochy a koridory, které by přesahovaly hranice správního území obce Vševely, nejsou vymezeny.

I. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁČENÝM POSTUPEM

Změna č. 1 ÚP Vševely je zpracována dle požadavků vyplývajících z Obsahu změny č. 1 ÚP Vševely, schváleného Zastupitelstvem obce Vševely dne 4. 8. 2023 usnesením č. 23/2023 a doplněného Obsahu změny č. 1 ÚP Vševely schváleného Zastupitelstvem obce dne 8. 12. 2023.

Obsah změny	Vyhodnocení splnění požadavků
1. Zpracovatel prověří využití stávajících zastavitelných ploch vymezených v Územním plánu a případně navrhne jejich redukci.	Stávající územní plán vymezuje poměrně velký územní rozvoj obce. Pro vymezení nových rozvojových ploch bylo nutné přistoupit ke kompenzaci a navrhnout redukci vybraných zastavitelných ploch.
2. Zpracovatel prověří stanovené podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití a navrhne jejich úpravu i vzhledem k tomu, že je změna pořizována s prvky regulačního plánu.	Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem stanovené ve stávající ÚP byly provedeny, mírně upraveny a doplněny dle potřeb obce.
3. Zpracovatel prověří prvky ÚSES.	Změna č. 1 ÚP vymezuje nový ÚSES v souladu s Plánem ÚSES pro ORP Příbram.
4. Změna bude zpracována nad aktuální digitální katastrální mapou – zpřesnění hranic vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, jelikož územní plán je zpracován nad nedigitalizovanou katastrální mapou.	Změna č. 1 je zpracována nad aktuální katastrální mapou KMD. V souvislosti s tím došlo ke zpřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu území.
5. Změna plochy s funkčním využitím VZ – plochy výroby a skladování v jižní části obce na plochy s funkčním využitím BR – plochy bydlení v rodinných domech – plocha přestavby.	V místě bývalého zemědělského areálu byla vymezena plocha přestavby P.02 pro rozvoj bydlení.
6. Změna pozemku parc. č. 3/1 k. ú. Vševely s rozdílným způsobem využití VPZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň a pozemku parc. č. 237/6 k. ú. Vševely s rozdílným způsobem využitím TP - plochy zemědělské – trvalý travní porost na plochy s BR – bydlení v rodinných domech.	Na předmětných pozemcích byla vymezena zastavitelná plocha Z.18.
7. Zpracovatel prověří stávající stav plochy těžby nerostů a navrhne jejich případnou úpravu.	Využití ploch v lokalitě lomu Vševely je upraveno dle skutečného stavu území a potřeb obce.
doplnění záměrů ke Změně č. 1 ÚP Vševely:	
8. Změna pozemku parc. č. 378/3 a 378/1 z ploch OP – plochy zemědělské – orná půda na plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady. Důvodem je vymezení stávající plochy v centru zastavěného území a tedy i narovnání skutečnosti.	Předmětné pozemky jsou vymezeny jako plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady.
9. Převedení plochy BR 10 do plochy stavové, která je dle skutečnosti takto využívána a zbylá část a pozemek parc. č. 386/1 jako plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady. Jedná se o narovnání dle skutečného stavu.	Rozvojová plocha byla zastavěna, proto byla převedena ze zastavitelné plochy na plochu stabilizovanou. Pozemek související se stavbou rodinného domu je vymezen jako plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady.
10. Pozemky parc. č. 386/7, 387/4, 386/6, 387/15, 387/5, 387/10, 387/8 a případné drobné okolní převést dle skutečného stavu z ploch OP – plochy zemědělské – orná půda do ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy MU - smíšené nezastavěného území všeobecné.

Obsah změny	Vyhodnocení splnění požadavků
11. Pozemky parc. č. 290 a 389/1 převést dle skutečného stavu z ploch TP - plochy zemědělské – trvalý travní porost do ploch AP – pole a trvalé travní porosty, neboť jsou pozemky dlouhodobě využívány jako orná půda.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy AP – pole a trvalé travní porosty.
12. Část pozemku parc. č. 398/4 převést dle skutečnosti z ploch OP – plochy zemědělské – orná půda do ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy MU - smíšené nezastavěného území všeobecné.
13. Pozemky parc. č. 432/5 a 429/9 převést dle skutečnosti z ploch OP – plochy zemědělské – orná půda do ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy MU - smíšené nezastavěného území všeobecné.
14. Plocha BR 1 bude redukována a zároveň přilehlý pruh zeleně VPZ 14 bude vypuštěn a změněn taktéž na plochy SV – bydlení smíšené.	Změna vymezení plochy Z.01 (dříve BR 1) je podrobně odůvodněna v tabulce v kapitole F. c).
15. Přilehlá plocha OP – plochy zemědělské – orná půda k ploše BR 3 bude taktéž vymezena jako plocha SV – bydlení smíšené.	Změna vymezení plochy Z.03 (dříve BR 3) je podrobně odůvodněna v tabulce v kapitole F. c).
16. Pozemky parc. č. 72/5, 72/2, 72/4, 72/3, 84 a 72/6 budou převedeny dle skutečného stavu z ploch OP – plochy zemědělské orná půda do ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy MU - smíšené nezastavěného území všeobecné.
17. Pozemky parc. č. 74, 75, 76, 77, 78, část 84, část 85, 88, 89, 90, 91, 92/1 až 10, 93/1, 93/2, část 563 budou převedeny dle skutečného stavu in-situ i v katastru z ploch TP – plochy zemědělské - trvalý travní porost do AP - pole a trvalé travní porost.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy AP - pole a trvalé travní porost.
18. Pozemky parc. č. 57, 12/3 jsou vymezené jako plocha OV – plochy občanského vybavení, dle skutečnosti budou převedeny do ploch SV – bydlení smíšené.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy SV – smíšené obytné venkovské.
19. Pozemky stp. 99 a část 391/4 a část 393/5 budou vymezeny jako plocha TU – technická infrastruktura všeobecná.	Pozemky nebo jejich části jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy TU – technická infrastruktura všeobecná.
20. Severovýchodní část území upravit dle skutečnosti z ploch OP – plochy zemědělské – orná půda a ploch TP – plochy zemědělské – trvalý travní porost taktéž do ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné a AP – pole a trvalé travní porosty. Bude se jednat pouze o narovnání využití území dle skutečného stavu viz. příložený obrázek č. 1.	Plochy jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy MU - smíšené nezastavěného území všeobecné a AP – pole a trvalé travní porosty.
21. Pozemky parc. č. 237/50 a 237/2 budou převedeny dle skutečnosti z ploch O – plochy smíšené nezastavěného území – ostatní plochy do ploch LU – lesní všeobecné.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy LU - lesní všeobecné.
22. Pozemky parc. č. 237/4 a 237/55 budou převedeny dle skutečnosti z ploch OP – plochy zemědělské – orná půda do ploch WT – vodní a vodních toků.	Pozemky jsou vymezeny dle skutečného stavu území jako plochy WT – vodní a vodních toků.
23. Redukce zastavitelné plochy BR 7 a drobné rozšíření zastavitelné plochy, aby bylo možné umístit rodinné domy a zároveň bylo umístění	Změna vymezení původní plochy BR 7 je podrobně odůvodněna v tabulce v kapitole F. c).

Obsah změny	Vyhodnocení splnění požadavků
vhodné z hlediska urbanistické struktury obce a napojení na DI a TI v jižní části západním směrem. Příložený obr. č. 2 zobrazuje návrh – pozemky pro umístění RD budou cca o velikosti 1500 m ² a 900m ² .	
24. Pozemek parc. č. 376/6 bude převeden z plochy s rozdílným způsobem využití VZ – plochy výroby a skladování do plochy SV – bydlení smíšené. Jedná se o narovnění skutečného stavu.	Změna využití území v osadě Lesní Chalupy je vymezena jako plocha přestavby P.02 a podrobně odůvodněna v tabulce v kapitole F. c).
25. Pozemky parc. č. 363/7, 363/9 a 363/11 budou zařazeny do ploch SV – bydlení smíšené ze současného využití ploch TP – trvalý travní porost.	Změna využití území v osadě Lesní Chalupy je vymezena jako zastavitelná plocha Z.19 a podrobně odůvodněna v tabulce v kapitole F. c).

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

K. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Vševely z roku 2010 obsahoval podmínky prostorového uspořádání vybraných ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti regulačního plánu. Po novele stavebního zákona přestaly podrobné regulativy náležející svým obsahem regulačnímu plánu platit a přestaly být vymahatelné. Obec má zájem rozvíjet venkovský charakter sídla a kvalitní obytné prostředí příjemné pro život. Díky regulaci je možné zachovat a dále citlivě rozvíjet jedinečné znaky dochované struktury a charakteru zástavby a obrazu sídla jako celku s ohledem na zvýšené požadavky ochrany krajinného rázu území, které jsou dané:

- situováním sídel uvnitř a v návaznosti na přírodní park Třemšín, který byl zřízený k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami;
- zařazením území obce do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot dle ZÚR SK, pro kterou jsou stanoveny cílové kvality:

„významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.“

ZÚR SK stanovují pro krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

„a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;

c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;“

- situování sídla Vševidly na dohled nemovité kulturní památky a významné kulturní dominanty území kostela sv. Barbory v Pročevilech, kterou je třeba pohledově chránit, resp. chránit pohledy na tuto památku a výhledy z ní do okolní krajiny.

Potřeba podrobnější prostorové regulace zástavby vychází také z úkolů územního plánování dle § 19 odst. d) a e) stavebního zákona:

„d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,“

Zastupitelstvo obce schválilo pořízení změny č. 1 územního plánu s prvky regulačního plánu, aby bylo možné opětovně uplatňovat podmínky pro prostorové uspořádání zástavby v podrobnosti regulačního plánu. Návrh zachovává regulativy stanovené ve stávajícím ÚP s drobným zpřesněním a doplněním.

Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.04. Prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro rozvojové a stabilizované plochy SV – smíšené obytné venkovské, plochy BH – bydlení hromadného, plochy OU - občanského vybavení všeobecného a plochy ZZ - zeleně – zahrady a sady v kapitole F. Územního plánu a platí pro celé území obce tak, aby v rozvojových plochách i v rámci stabilizovaných ploch při dostavbě proluk, při změnách dokončených staveb nebo při vzniku nové stavby na místě odstraněné byly dodrženy stanovené podmínky prostorového uspořádání.

Prvky regulačního plánu jsou navrženy v rozsahu daném vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jedná se zejména o tyto prvky, včetně jejich odůvodnění:

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
Střecha – typ a sklon	Vychází z typických znaků místní venkovské zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy se střechou mírného sklonu nebo plochou či pultovou střechou), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovského sídla.
Půdorys budovy	Respektuje obvyklé architektonické znaky venkovské zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy s čtvercovým půdorysem), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovského sídla.
Max. výška a charakter oplocení	Vychází z typických znaků oplocení venkovských sídel, tj. převážně průhledných plotů přiměřené výšky, případně kamenných nebo zděných zídek.

Ostatní podmínky prostorového uspořádání, které stanovují výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, min. výměru pro vymezení stavebních pozemků a intenzitu využití pozemků prostřednictvím zastavěnosti budovami a zastavěnosti celkové je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, možné navrhnout v rámci běžného územního plánu, tj. bez prvků regulačního plánu.

Změna č. 1 dále doporučuje navrhovat jednoduché hmoty staveb, včetně zastřešení, použití tradičních materiálů a barevnosti (nevhodné jsou výrazné barvy), kompozičně vyvážené řešení fasády (zejména uspořádání obdélných, pravoúhlých oken s citlivým členěním, apod.), které budou vycházet z tradičního

architektonického řešení venkovské zástavby sídel. U štítových stěn není vhodné rozdělení a uskočení fasádních rovin, vložení lodžii a balkonů nebo vložení vstupních dveří nebo garážových vrat.

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

Vyhodnocení kvalifikovaného odhadu záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou legislativou, tzn. zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 271/2019 a č. 48/2011, ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje jednotlivé navrhované plochy, třídy ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků (kultury ZPF) dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaných záborů ZPF obsahuje pouze takové plochy, kde dojde k vynětí půdy ze ZPF.

Provedený výpočet záborů ZPF je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části ploch zůstanou součástí půdního fondu (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

L.1 Vyhodnocení záborů ZPF

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF vychází z katastrální mapy, která eviduje druhy pozemků, spadající do ZPF – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady nebo ovocné sady. Těmto druhům pozemků byly následně přiřazeny třídy ochrany ZPF sledované v datové vrstvě BPEJ, která je součástí ÚAP ORP Příbram. Celkem pět tříd ochrany I. – V.

Předmětem hodnocení jsou zastavitelné plochy (Z) a plocha přestavby (P). Odůvodnění vymezení rozvojových ploch je uvedeno v tabulce v kapitole F. c). Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Stávající územní plán z roku 2010 vymezuje poměrně velké množství zastavitelných ploch. Aby bylo možné vymezit nové zastavitelné plochy a plochy přestavby v rámci změny č. 1 bylo nutné, s ohledem na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy, přistoupit k redukci vybraných zastavitelných ploch navržených platným ÚP Vševely.

Zrušení záborů (zrušení částí ploch vymezených platným ÚP)

Označení plochy / koridoru	Původní označení	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra rušeného záboru podle třídy ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Z.01	BR 1, VPZ 14	0,82				0,82	
Z.05	BR 5	0,05				0,05	
Z.07	BR 7, VPZ 13	1,37				1,37	
Z.08	BR 8, VPZ 16	0,26				0,26	
Z.16	BR 8, VPZ 16	0,39				0,39	

Označení plochy / koridoru	Původní označení	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra rušeného záboru podle třídy ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Z.17	BR 7, VPZ 13	0,22				0,22	
CELKEM RUŠENÝ ZÁBOR		3,11	0,00	0,00	0,00	3,11	0,00

Vymezení nových zastavitelných ploch a plochy přestavby v rámci změny č. 1 ÚP bude spojeno s předpokládaným záбором ZPF v rozsahu 0,72 ha.

Odhad záborů ZPF:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.03	BV	0,15			0,15						
Z.17	BV	0,02				0,02					
Z.18	BV	0,27					0,27				
Z.19	SV	0,13			0,13						
P.03	SV	0,15			0,15						
CELKEM ZÁBOR		0,72	0,00	0,00	0,43	0,02	0,27				

Vymezení rozvojových ploch vychází z Obsahu změny č. 1 ÚP Vševely schváleného Zastupitelstvem obce dle ust. § 55a stavebního zákona. Změna č. 1 ÚP vymezuje dvě nové zastavitelné plochy Z.18, Z.19 a jednu novou plochu přestavby P.03, které představují zábor ZPF. U zastavitelných ploch Z.03 a Z.17 se jedná o mírné zvětšení ploch vymezených ve stávajícím ÚP.

Plochy Z.18 a Z.19 jsou vymezeny pro dílčí rozvoj bydlení (1 RD v každé ploše), uvnitř zastavěného území a v jeho návaznosti a dotváří urbanistickou strukturu na východním okraji sídla Vševely a jihozápadním okraji osady Lesní Chalupy.

U plochy Z.03 došlo k drobnému zvětšení plochy pro bydlení na úkor plochy zemědělské – orné půdy vymezené ve stávajícím ÚP, která respektovala OP venkovního vedení VN. Vymezení plochy orné půdy tak malého rozsahu je z hlediska obhospodařování neúčelné. Proto byla plocha zemědělská připojena k navrhované ploše smíšené obytné venkovské s tím, že umístování staveb bude respektovat OP el. vedení.

Plocha Z.17 vznikla zmenšením a rozdělením původní plochy BR 7 na dvě samostatné plochy Z.07 a Z.17. V místě plochy Z.17 došlo k mírnému zvětšení plochy záměru z důvodu vytvoření podmínek pro účelné vymezení pozemků v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, přičemž celkově došlo k výrazné redukci původní plochy BR 7 s ohledem na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy. Nové uspořádání tak vytváří přirozenější okraj sídla a jeho přechod do volné krajiny v přírodním parku Třemšín.

Plocha přestavby P.03 je vymezena uvnitř zastavěného území osady Lesní Chalupy. Původní plocha výroby zemědělské a lesnické je pro tyto účely nevyužívaná, z toho důvodu je navržena přestavba na bydlení, která uprostřed stávající a navrhované obytné zástavby představuje vhodnější využití.

Návrh zastavitelných ploch vyžaduje minimální nároky na výstavbu nové veřejné infrastruktury. Vymezení nových rozvojových ploch je kompenzováno redukcí vybraných zastavitelných ploch vymezených stávajícím ÚP. Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch je uvedeno v kapitole F. c).

L.2 Vyhodnocení záborů PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem změny č. 1 ÚP dotčeny.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP nebyly do stanoveného data doručeny žádné námitky.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP nebyly do stanoveného data doručeny žádné připomínky.

PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ

- 1) Textová část Územního plánu Vševidy s vyznačením změn tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění změny č. 1 ÚP.
- 2) Protokol z kontrolního nástroje ETL.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany a přírody České republiky
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
DI	dopravní infrastruktura
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
RD	rodinný dům
SAS	Státním archeologickým seznamem ČR
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)
TI	technická infrastruktura
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSKP	Ústřední seznam kulturních památek
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje kraje v platném znění