



ÚZEMNÍ PLÁN
VŠENORY
TEXTOVÁ ČÁST

08/2022

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
ÚZEMNÍ PLÁN VŠENORY**

Správní orgán, který OOP vydal:
Zastupitelstvo obce Všenory

Pořizovatel:
Obecní úřad Všenory

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Roman Štěrbá, starosta

Podpis:

Otisk úředního razítka:

Zadavatel: Obec Všenory
U Silnice 151
252 31 Všenory

Pořizovatel: Obecní úřad Všenory,
osoba oprávněná pro výkon územně plánovací činnosti
dle ustanovení § 24 stavebního zákona
Ing. arch. Zdenka Táborská

Projektant Územního plánu

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP - 24
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



Autorský kolektiv:

Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant
Ing. arch. Zuzana HROCHOVÁ

Ochrana přírody, ÚSES: Ing. Milena Morávková

Vodohospodářství: Doc. ing. Petr Šrytr CSc.

Digitální zpracování: Ing. Jindřich Poláček,
Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

**Opatření obecné povahy č. .../2022,
kterým se vydává**

Územní plán Všenory

Zastupitelstvo obce Všenory, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "stavební zákon", za použití ustanovení § 43 odst. 4, stavebního zákona a § 171 - §174 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ze dne

Územní plán Všenory

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
	b.1) Základní koncepce rozvoje území	5
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
	c.1) Urbanistická koncepce	6
	c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce	6
	c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání území	7
	c.1.3) Urbanistická kompozice a koncepce prostorového uspořádání	8
	c.1.4) Koncepce veřejných prostranství	8
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch	9
	c.3) Vymezení ploch přestavby	13
	c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu	14
	c.5) Systém sídelní zeleně	14
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	15
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	15
	d.1.1) Železniční doprava	15
	d.1.2) Silniční doprava	15
	d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty	15
	d.1.4) Doprava v klidu	15
	d.1.5) Hromadná doprava	16
	d.1.6) Pěší doprava	16
	d.1.7) Cyklistická doprava	16
	d.1.8) Vodní doprava	16
	d.2) Koncepce technické infrastruktury	17
	d.2.1) Koncepce zásobování pitnou vodou	17
	d.2.2) Koncepce odkanalizování	17
	d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií	18
	d.2.4) Koncepce zásobování plynem	18
	d.2.5) Koncepce nakládání s odpady	18
	d.3) Koncepce občanského vybavení	18
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE	19
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny	19
	e.2) Plochy změn v krajině	19
	e.3) Územní systém ekologické stability	20
	e.4) Prostupnost krajiny	20
	e.5) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana	21
	e.6) Koncepce rekreace v krajině	22
	e.7) Ochrana nerostných surovin	22
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	23
	f.1) Obecné zásady	23
	f.2) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání	24
	f.3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	27
	f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	45
	f.5) Stanovení podmínek pro výstavbu v ochranném pásmu lesa	45
	f.6) Stanovení podmínek pro výstavbu v koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati č.171 ...	45

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	46
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	46
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	46
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	47
i)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	47
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	48
k)	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	50
l)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	51

Výkresy

P1	Základní členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Seznam použitých zkratk

ČOV	Čistírna odpadních vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
NRBK	Nadregionální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
ORP	Obec s rozšířenou působností
P+R	Parkoviště park and ride
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinný dům
STL	Středotlaký (plynovod)
SŽ	Správa železnic
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VDJ	Vodojem
VKP	Významný krajinný prvek
VN/VVN	Vysoké / velmi vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond

a) **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkresu základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 12. 2021.

b) **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

b.1) **Základní koncepce rozvoje území**

- Všenory se budou rozvíjet jako obec rezidenčního a rekreačního charakteru s dobrými podmínkami pro bydlení (výborná dostupnost Prahy a sousedních Černošic, obce rozšířenou působností, zejména železniční dopravou, atraktivní přírodní zázemí s možnostmi sportovního i rekreačního vyžití, kvalitní životní prostředí).
- Všenory mají dobrou základní občanskou vybavenost, vyjma základní obchodní vybavenosti a stravovacích zařízení, které je třeba posílit a rozvíjet.
- Rozvíjet je třeba i kvalitní veřejná prostranství i a technickou infrastrukturou.
- Všenory se budou rozvíjet jako rekreační území s výbornými podmínkami pro pobytovou a zejména i nepobytovou rekreaci (turistika, cykloturistika).

b.2) **Ochrana a rozvoj hodnot území**

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní, přírodní i civilizační.
- Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny – nová výstavba respektuje ochranu těchto hodnot (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití - kap. f.2).

Přehled hodnot území a hlavní zásady jejich ochrany a rozvoje:

- **Kulturní hodnoty** území:
 - území s archeologickými nálezy
 - památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek
 - urbanistické hodnoty, hodnotné stavby, sochy, pomníky a kříže
 - hodnotná historická vilová zástavba
 - zachovaná venkovská zástavba kolem návsi v Horních Mokropsích
 - hodnotné stavby (zámeček, sladovna, divadelní sál v KD, budova školy č.p.370)
 - sochy, pomníky, kříže

Rozvoj navržený územním plánem tyto kulturní hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny. Při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné je respektovat.

- Územní plán respektuje existující **přírodní hodnoty** území:
 - Přírodní park Hřebený
 - VKP registrované a navržené k registraci
 - VKP ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, údolní niva)
 - památné stromy
 - územní systém ekologické stability
 - významné plochy sídelní zeleně

Územní plán tyto hodnoty, případně jejich ochranná pásma respektuje a chrání je před jiným nevhodným využitím.

- **Civilizační hodnoty** území (zejména veřejná infrastruktura) - územní plán je chrání a rozvíjí tak, aby byly využity i pro další rozvoj obce.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Obec se bude rozvíjet zejména jako **rezidenční a rekreační**.
- Územní plán navrhuje **plošný rozvoj úměrný reálným (tj. velmi limitovaným) rozvojovým možnostem území**, s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury i veřejné vybavenosti a na možnosti jejího rozšíření, i s ohledem na ochranu hodnot území a limity využití území.
- Územní plán preferuje **kvalitní obytné prostředí před kvantitativním rozvojem zástavby**.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrhovány **uvnitř zastavěného území a v enklávách v návaznosti na zastavěné území**.
- **Krajina** je územním plánem **chráněna před zástavbou**, s výjimkou některých nezbytných přípustných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách nezastavěného území. Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Územní plán stabilizuje a v omezené míře podporuje **rozvoj podnikatelských aktivit**, zejména drobných služeb, které nenaruší kvalitu obytného a rekreačního prostředí.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.

Všenory

- Zastavitelné plochy jsou navrženy zejména ve volných enklávách v zastavěném území a v prostoru Plzeňka.
- Je navržena plocha přestavby v místě areálu Krijcos a bývalého hotelu Zdenka.
- Při dostavbách ve stávající zástavbě musí případná nová zástavba respektovat charakter i strukturu okolní zástavby, to se týká především zachované kvalitní vilové zástavby.
- V nových zastavitelných plochách musí být dodrženy podmínky prostorového uspořádání, tak aby nebyl narušen celkový obraz obce umístěním nevhodných staveb, co se týká např. výšky, charakteru zástavby.

Horní Mokropsy

- Při dostavbách ve stávající zástavbě musí případná nová zástavba respektovat charakter i strukturu venkovské zástavby původního jádra Horních Mokropes.

Prostor mezi tratí a řekou

- Je navržen omezený rozvoj obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území v lokalitě Sušárna.
- Jsou stanoveny specifické podmínky pro využití bývalých skleníků s ohledem na polohu v aktivní zóně.

Samostatné chatové osady a rozptýlená chatová zástavba

- Zástavba je stabilizovaná, v ojedinělých případech je navrženo doplnění objektů pro rodinnou rekreaci: (plochy Z22, Z23).
- Územní plán umožňuje přestavbu objektů pro rodinnou rekreaci na objekty trvalého bydlení v lokalitách s dobrou dopravní obsluhou a možností napojení na sítě technické infrastruktury.

c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání území

Bydlení

- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- V území je navržena téměř výhradně zástavba rodinnými domy, výjimečně je přípustný bytový dům (přestavba hotelu Zdenka). S ohledem na charakter stávající zástavby je přípustná nová zástavba do 2 nadzemních podlaží a podkroví.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Územní plán umožňuje rozšíření kapacity ZŠ a MŠ v rámci stávajících ploch OV.
- Podmínky pro umísťování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro jejich využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat zejména v plochách smíšených obytných, ale i v plochách bydlení.

Sport

- Stávající plochy sportovní vybavenosti jsou územním plánem stabilizovány.

Rekreace

- Stávající plochy chatové zástavby (plochy staveb pro individuální rekreaci) jsou územním plánem stabilizovány.
- Navrženo je doplnění ploch pro individuální rekreaci v omezeném rozsahu s ohledem na limity využití území (plochy Z22, Z23, Z30).
- Územní plán dále navrhuje plochu nepobytové rekreace RO - oddechové plochy (plocha změny v krajině K06) a dále vymezuje smíšené plochy v nezastavěném území s možností rekreačního využití (MNr).

Výroba

- Navrženo je zmenšení nebo zrušení některých výrobních ploch (plocha přestavby P01 Krijcos - na plochy smíšené obytné centrální).
- Areál bývalých skleníků je v území stabilizován, využití je možné za dodržení všech podmínek pro využití území v aktivní zóně záplavového území (výroba zemědělská specifická VZ1). Část areálu bývalých skleníků je zařazena v souladu se stávajícím stavem do ploch sadů a zahrad (ZZ).
- Zemědělské stavby Na Podstádlí jsou stabilizovány, bez možnosti rozšíření (výroba zemědělská specifická VZ2).
- Navržena je plocha pro drobnou výrobu v místě bývalé skládky Z16.

c.1.3) Urbanistická kompozice a koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny také **podmínky prostorového uspořádání** stanovené pro tyto plochy v kapitole f.2), které se týkají zejména:
 - výškové hladiny,
 - intenzity využití ploch,
 - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
 - nová zástavba ani změny dokončených staveb nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby,
 - aby nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.
- Nové stavby a změny dokončených staveb v zastavěném území musí respektovat **stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb včetně způsobu zastřešení, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru - uliční čáře** (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod.
- Pro změny dokončených staveb zachované vilové zástavby a zachované vesnické zástavby kolem návsi Horních Mokropsích jsou stanoveny specifické podmínky (kap. f.2).
- Územní plán navrhuje novou zástavbu výhradně nízkopodlažní, v nových zastavitelných plochách do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Při novostavbách i změnách dokončených staveb se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě.

c.1.4) Koncepce veřejných prostranství

- Veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně - budou chráněny před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství; vytváří podmínky pro jejich zkultivování a dovybavení tím, že navrhuje jejich podrobnější řešení územními studiemi (US05a, US06) a navrhuje nové veřejné prostranství před hřbitovem Všenory I (Z15).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, jak samostatných, tak i jako součást jiných druhů ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán dále stabilizuje veřejná prostranství s převahou zeleně, které tvoří základ systému sídelní zeleně (Z14 u Glorietu).

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Všenory vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území.

Z01 Plzeňka

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI),**
- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- od severovýchodu z ulice Brunšov

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510 a ze železnice

Z04 mezi tratí a silnicí

Navržené využití:

- **doprava silniční (DS)**

Přístup k ploše:

- ze stávající silnice III. tř.

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

Z05 Brunšov

Navržené využití:

- **zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Z06 Brunšov

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z07 Za Stodolou

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z08 Za sladovnou

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z09 Čihadla

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Z10 Černolická - jih

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z11 pod silnicí k Černolicím

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající místní komunikace

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510
- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z12 Nad Rozcestím

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu nebo silnice III. třídy

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510

Z13 Květoslava Mašity, u potoka

Navržené využití:

- **zeleň – zahrady a sady (ZZ)**

Přístup k ploše:

- ze silnice III. třídy

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení

a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z14 U gloriety

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)**
- **rekreace individuální (RI)** - jedna stávající stavba pro rodinnou rekreaci

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Z15 U všenorského hřbitova I

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie

Z16 bývalá skládka

Navržené využití:

- **drobná výroba (VD)**

Přístup k ploše:

- od Dobřichovic, ze stávající komunikace místního významu, v případě realizace podjezdu v rámci optimalizace železniční trati také ze silnice III. tř. od Všenor

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využít za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen
- každý stavební záměr musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.

Z17 Na Kobylce

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Z18 Na Břehcích

Navržené využití:

- **zelen – zahrady a sady (ZZ)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Z19 V Chaloupkách

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Z20 K Cihelně

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení

a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Z21 K Montaně

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Z22 Montana

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI), zeleň – zahrady a sady (ZZ)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Z23 Benátky

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI),**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využití za předpokladu, že neztíží a neznemožní realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

Z25 za tratí - parkoviště

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie

Z26 Pod lesem

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Z28 mezi tratí a silnicí – sběrný dvůr

Navržené využití:

- **technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)**

Přístup k ploše:

- ze stávající silnice III. třídy

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

Z29 Podstádlí – parkoviště u hřbitova Všenory II

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- součástí plochy bude veřejná zeleň v rozsahu min. 1/4 rozlohy plochy
- součást plochy bude obratiště vozidel
- zpevněné plochy budou řešeny s použitím materiálů schopných částečného vsakování

Z30 Na Podstádlí

Navržené využití:

- **Rekreace individuální (RI)**

Přístup k ploše:

- po stávající účelové komunikaci

Podmínky využití plochy:

- na plochu se vztahují podmínky prostorového uspořádání ploch RI:
 - maximální výšková hladina zástavby: do 1 N.P.+ podkroví
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15
 - na ploše Z30 může být umístěna jedna stavba pro individuální rekreaci
 - zpevněné plochy budou řešeny s použitím materiálů schopných částečného vsakování
 -

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán Všenory vymezuje tyto plochy přestavby:

P01 Plzeňka, areál Krijcos

Navržené využití:

- **plochy smíšené obytné centrální (SC)**

Přístup k ploše:

- ze silnice III. třídy, z odbočky do ulice Brunšov
- cílem je propojení se sousedními zastavitelnými plochami

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je určen
- občanské vybavení bude v rozsahu min 25% zastavěných ploch
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie

P02 bývalý hotel Zdenka a KD

Navržené využití:

- **plochy smíšené obytné centrální (SC), občanské vybavení veřejné (OV), veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající silnice III. třídy

P03 bývalá vodárna

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je určen

P05 U Kovárny

Navržené využití:

- **občanské vybavení veřejné (OV)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu

C01 koridor pro optimalizaci železniční trati č. 171 a souvisejících staveb

Určení koridoru:

Doprava drážní (DD)

Podmínky využití koridoru:

- koridor slouží pro optimalizaci železniční trati č. 171 včetně všech souvisejících staveb,
- v koridoru nesmí být umísťovány žádné stavby a zařízení, které by znemožnily nebo ztížily optimalizaci železniční trati č. 171 včetně všech souvisejících staveb,
- stávající využití území v koridoru je možné s výjimkou činností, které by znemožnily nebo ztížily optimalizaci železniční trati č. 171 včetně všech souvisejících staveb,
- po dokončení stavby je možné využití území v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených „pod koridorem.“

c.5) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy s rozdílným způsobem využití:
 - PZ Veřejná prostranství s převahou zeleně
 - ZU Zeleň – parky a parkově upravené plochy
 - ZZ Zeleň – zahrady a sady
 - ZP Zeleň - přírodního charakteru
 - ZX Zeleň jiná (arboretum)
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně.
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Nejvýznamnějšími plochami sídelní zeleně jsou:
 - Magetova zahrada
 - plochy v údolí Všenorského potoka nedaleko bývalého kulturního domu a hotelu Zdenka
 - park Na Burze
 - zámecký park
 - lesopark kolem Glorietu
 - zahrada Teyrovských, pod ulicí Karla Majera
 - veřejná zeleň kolem kostela ve Všenorech
 - nově vznikající arboretum
- Zeleň sídelní navazuje ve Všenorech na krajinnou zeleň. Tyto vazby je třeba udržovat i nově vytvářet:
 - od zámku směrem ke kapli sv. Jana Křtitele, dále na Čihadla a Černolice
 - od Podstádlí, cestou pod Kamenem k Jílovišti
 - od Chaloupek v Horních Mokropsích podél potoka k Jílovišti
 - cesty po břehu reky Berounky

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

d.1.1) Železniční doprava

- Železniční trať č. 171 Praha - Plzeň - Cheb, která je součástí III. tranzitního železničního koridoru je v území stabilizována. Pro optimalizaci železniční trati včetně vyvolaných a souvisejících staveb je v souladu se ZÚR vymezen koridor **C01**.

d.1.2) Silniční doprava

Územím procházejí silnice III. třídy

- silnice III/11510
- silnice III/11511
- silnice III/11512

V řešeném území jsou uvedené silnice stabilizované. Úpravy tras silnic se nenavrhují.

d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených ploch zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné nebo je důležité pro zokruhování, či zachování průchodnosti území. V ostatních případech bude dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch řešena následnou dokumentací (např. územní studií).
- Územní plán navrhuje **úpravy a rekonstrukce komunikací**:
 - VD02 - veřejně prospěšná stavba – rozšíření místní komunikace na ploše Z07 (Za Stodolou)
 - VD03 - veřejně prospěšné stavba – účelová komunikace na ploše Z09 (na Čihadlech)
 - VD06 veřejně prospěšné stavba – rozšíření místní komunikace Brunšov na ploše Z01
 - územní plán navrhuje rekonstrukce dalších úseků místních a účelových komunikací (viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření)

d.1.4) Doprava v klidu

- Parkování v obci bude řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- U nově navržené obytné zástavby bude řešeno parkování vždy přednostně na vlastních pozemcích.
- Pro parkování u nádraží je navržena plocha **Z25** (veřejně prospěšná stavba VD04) a pro parkování u hřbitova Všenory II na Podstádlí plocha **Z29**.
- Řešení ploch pro parkování bude součástí územních studií **US04, US06, US09a, US09b**.

d.1.5) Hromadná doprava

- Hromadná doprava bude nadále zajišťována především příměstskou železniční dopravou.
- V menší míře bude nadále využívána rovněž autobusová doprava PID.
- Navrhuje se umístění autobusových zastávek u železniční zastávky a na návsi v Horních Mokropsích a dále úprava zastávky Všenory, U Kácovských.

d.1.6) Pěší doprava

- Územní plán stabilizuje vymezené **pěší turistické trasy** v řešeném území.
- V nivě Berounky navrhuje územní plán **novou pěší stezku** po koruně stávající protipovodňové hráze. Cesta bude vedena po této hrázi. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu VD05.
- V rámci požadovaných územních studií tímto územním plánem budou řešeny **cesty pro pěší** zejména v lokalitách:
 - mezi zámekem a Čihadly (kolem hrobky – kaple sv. Jana Křtitele) US05b
 - Na Plzeňce US04
 - mezi hřbitovem Všenory I a glorií US06
 - v nivě řeky Berounky US07 a US08
 - v údolí Všenorského potoka US10
- Je navrženo **pěší propojení mezi ulicí Za Stodolou a Květoslava Mašity** (veřejně prospěšná stavba VD07).
- **Problematika chodníků** bude řešena v podrobnější dokumentaci v ulici Karla Mašity, v okolí všenských železničních zastávek v územní studii US09a a kolem obecního úřadu v územní studii US09b.

d.1.7) Cyklistická doprava

- Územní plán stabilizuje stávající cyklotrasy.
- Územní plán doplňuje cyklotrasy v souladu s Generelem cyklistických tras na území Středočeského kraje a se ZÚR Středočeského kraje, vedené po stávajících komunikacích.

d.1.8) Vodní doprava

- Ministerstvo dopravy sleduje záměr **splavnění Berounky**, se kterým však řada obcí podél řeky nesouhlasí. Tento záměr předpokládá na území Všenor výstavbu plavební komory, která by zasahovala mimo současné koryto toku. Územní plán Všenory v souladu se ZÚR SK tento záměr nepřebírá.
- V rámci US08 bude prověřen záměr zřídit na pravém břehu řeky **přístaviště pro přívoz**.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování pitnou vodou

- Základní koncepce zásobování Všenor pitnou vodou z vlastního zdroje a ze skupinového vodovodu Mníšek pod Brdy (VDJ Zbraslav-Baně), zůstává zachována.
- Územní plán navrhuje:
 - vymezení dolního a horního tlakového pásma distribuční sítě včetně realizace přerušovací komory na podkladě provedení podrobnějšího posouzení hydraulické funkce veřejného vodovodu,
 - vybudovat samostatný příváděcí řad z odbočky příváděcího řadu z vodojemu Zbraslav-Baně do příslušného vodojemu skupinového vodovodu - do vodojemu Hřbitov-Podstádlí,
 - vybudovat samostatný příváděcí řad z úpravny vody do vodojemu Hřbitov-Podstádlí.
 - realizovat nový hlavní propojovací řad mezi distribučními vodovodními sítěmi Dobřichovic a Všenor,
 - prověřit aktuální stav ochrany vlastního vodního zdroje (vrt HV5 a úpravna vody), stav ochranných pásem, opatření k zabránění zhoršování kvality jímáné surové vody z vrtu HV5,
 - územní rezervu pro rozšíření stávajícího vodojemu pro zvýšení jeho kapacity.

d.2.2) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- Územní plán navrhuje prioritně zachovat koncepci odkanalizování obce na ČOV Dobřichovice.
- Změnu koncepce odkanalizování na vlastní ČOV Všenory rozhodnout na základě studie proveditelnosti, kterou je třeba zpracovat.
- Územní plán vymezuje plochu územní rezervy pro vlastní ČOV Všenory.
- Pro nakládání s odpadními vodami produkovány v chatových lokalitách je doporučena maloprofilová splašková oddílná kanalizace, která by zabezpečila převod odsazených splaškových vod prostřednictvím septiků do nejbližšího vhodného napojovacího místa veřejné splaškové kanalizace.

Srážkové vody

- V zastavitelných plochách nesmí dojít po realizaci zástavby ke zvýšení odtoku z území oproti stavu před zástavbou.
- Územní plán navrhuje:
 - srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti, případně je zachycovat a využít pro zálivku,
 - na veřejných prostranstvích bude také v maximální možné míře využíváno vsaku do terénu,
 - v kritických úsecích a místech realizovat důsledná opatření a řešení usnadňující převod srážkové vody do nejbližší vodoteče či volného terénu s vegetačním krytem, umožňujícím vsak,
 - zabezpečit tvorbu uceleného programu pro součinnost všech odvodňovacích subsystémů, prověřit jejich hydraulické parametry a funkci, nejlépe formou studie.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Současný rozvodný systém VN zůstane zachován. Nejsou navrženy přeložky.
- Potřeby stávající zástavby jsou pokryty ze stávající sítě.
- Pokrytí nových nároků na zásobování elektrickou energií bude řešeno:
 - posílením výkonů stávajících trafostanic,
 - v případě, že toto řešení nebude dostačující, tak umístěním nových.
- Plochy pro umístění nových trafostanic územní plán konkrétně nevymezuje.
- Při návrhu zásobování elektrickou energií v následné dokumentaci se bude počítat s tím, že obec je plynofikována.

d.2.4) Koncepce zásobování plynem

- Územní plán respektuje stávající plynovody a jejich ochranná pásma.
- Stávající koncepce zásobování obce plynem ze středotlakého plynovodu je zachována, předpokládá se napojení navržené zástavby.
- Územní plán trasy nových plynovodů nenavrhuje, jsou obsahem podrobnějších dokumentací k územním či stavebním řízením, případně budou navrženy v rámci zpracování územních studií požadovaných pro vybrané plochy územním plánem.

d.2.5) Koncepce nakládání s odpady

Je navržena plocha pro sběrný dvůr označená Z28 (jako veřejně prospěšná stavba VT01). Sběrný dvůr je možné zřídit i v ploše Z16 zařazené do ploch VD – Výroba drobná a služby.

Místa pro ukládání tříděného odpadu v nádobách je možné zřizovat v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

BI	Bydlení individuální
BV	Bydlení venkovské
RI	Rekreace individuální
OV	Občanské vybavení - veřejné
OH	Občanské vybavení - hřbitovy
SV	Plochy smíšené obytné venkovské
SC	Plochy smíšené obytné centrální
DS	Doprava silniční
PP	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

d.3) Koncepce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizovány.
- Požadavek na vymezení nových ploch občanského vybavení v kategorii veřejné infrastruktury v Zadání uplatněn nebyl. V případě potřeby zvýšení kapacity školských zařízení se předpokládá intenzifikace využití stávajících ploch občanské vybavenosti, zejména školské.
- Pro tzv. "lesní mateřskou školu" je vymezena plocha Na Podstádlí nedaleko vodojemu.
- Územní plán vytváří podmínky pro záměr rekonstrukce kulturního domu na víceúčelové kulturní zařízení, sloužící potřebám obce (plocha zařazená do ploch OV - občanské vybavení veřejné).
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

e) **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE**

e.1) **Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů na:

- **Plochy zemědělské (AZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby
- **Plochy lesní (LE)** - pozemky určené k plnění funkcí lesa
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (MN_i)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V nepřípustném využití jsou uvedeny stavby, které sice připouští §18, odstavec 5 Stavebního zákona, které však nejsou v souladu s potenciálem území a jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

e.2) **Plochy změn v krajině**

K05 Podstádlí, arboretum

Navržené využití:

- **zeleň jiná (ZX)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

K06 – přírodní hřiště u vjezdu do Montany

Navržené využití:

- **rekreace - oddechové plochy (RO)**

Podmínky využití plochy:

- v ploše není možné umísťovat trvalé stavby

e.3) Územní systém ekologické stability

Návrh územního plánu vymezuje prvky ÚSES v nadregionální a regionální úrovni.

Nadregionální ÚSES (všechny prvky jsou v řešeném území funkční)

- **NK K56 "Karlštejn, Koda – K59", osa vodní (V)**
zahrnuje vodní tok Berounky, břehové a doprovodné porosty a místy i navazující rozlivové louky
- V trase NK K56/V jsou vložena tři biocentra, která jsou součástí nadregionálního biokoridoru:
 - LC 120 "Chovné rybníky nad jezem"**
opatření: hospodařit stejným způsobem, možno doplnit břehové porosty
 - LC 121 "Zátoka radosti"**
opatření: louky kosit 2x ročně
 - LC 122 "Záplavová louka na Berounce"**
opatření: doplnit břehové porosty (topol, olše, dub letní, vrba bílá), louky kosit 2x ročně, nepřihnožovat
- **NK K56 "Karlštejn, Koda – K59", osa mezofilní hájová (MH)**, částečně nefunkční

Regionální územní ÚSES

RC 1400 "Jílovišťské lesy" (v ZÚR "Jílovišťské skály") - biocentrum funkční, vložené v trase NK K56/MH
opatření: postupná přeměna na odpovídající druhovou skladbu, zdravotní výběr

Ve všech plochách prvků ÚSES musí být dále zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejblíží původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES.

e.4) Prostupnost krajiny

- Územní plán zajišťuje zachování průchodnosti ze sídel do krajiny.
- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské pozemky. Po těchto cestách jsou vedeny pěší turistické trasy i cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- V nivě Berounky navrhuje územní plán **novou pěší cestu**, vedenou po stávající protipovodňové hrázi.
- V rámci požadovaných územních studií tímto územním plánem budou řešeny **cesty pro pěší** zejména v lokalitách:
 - mezi zámek a Čihadly (kolem hrobky – kaple sv. Jana Křtitele) US05b
 - Na Plzeňce, US04
 - mezi hřbitovem Všenory I a glorií, US06
 - v nivě řeky Berounky, US07 a US08
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin např. pomocí ohradníků).

- Ve vazbě na ÚSES a lesy není možné oplocení v nezastavěném území ve vzdálenosti 30 m od lesa.
- Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada".
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

e.5) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana

Ochrana před povodněmi

- územní plán respektuje záplavové území Berounky včetně aktivní zóny
- do aktivní zóny není navrhována žádná zástavba s výjimkou územní rezervy pro ČOV
- územní plán respektuje stávající zemní protipovodňovou hráz
- navržena jsou tato protipovodňová opatření k ochraně zástavby:
 - hrázka Q₁₀₀ Všenory – Sušárna; veřejně prospěšné opatření **VK02**
 - liniové protipovodňové opatření Všenory - Panská zahrada, veřejně prospěšné opatření **VK03**
 - uzávěry průchodů pod železniční tratí na Q₁₀₀ - veřejně prospěšné opatření **VK04a, VK04b**

Území zvláštní povodně

- Na území Všenor zasahuje území zvláštní povodně vzniklé na vodním díle Hracholusky a na vodním díle Klíčava. Do těchto území nejsou územním plánem umísťovány plochy ani činnosti strategického významu.

Zvyšování retenční schopnosti území jako součást protipovodňových opatření

- je navržena revitalizace Berounky - zařazeno do veřejně prospěšných opatření (**VR01**)
- je navržena revitalizace Všenorského potoka - zařazeno do veřejně prospěšných opatření (**VR02a, VR02b**)

Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:

- Pro zvýšení ochrany území před povodněmi je nutno dodržovat tyto zásady:
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní
 - odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku)
 - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky) / 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany

Protierozní ochrana

- Konkrétní protierozní opatření navržena nejsou.
- Protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území v plochách zemědělských AZ a zejména pak v plochách smíšených nezastavěného území MN s indexem „o“.
- Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně a dále prvky ÚSES.
- Protierozní ochranou se bude zabývat územní studie US05a a US05b pro území mezi zámek a Čihadly (okolí kaple sv. Jana Křtitele), kde jsou projevy vodní eroze velmi výrazné.

e.6) Koncepce rekreace v krajině

- Územní plán stabilizuje a vymezuje nové pěší turistické a cyklistické trasy.
- Územní plán vytváří v nivě Berounky podmínky pro rekreační využití v plochách smíšených nezastavěného území s funkcí rekreace nepobytová MNr.
- Další plochu pro rekreaci – oddechové plochy RO navrhuje územní plán u vjezdu do chatové lokality Montana (plocha změny v krajině K06)
- Územní plán navrhuje místo pro přístaviště přívozu proti pláži Dolní Mokropsy.
- Pro rekreační využití (zejména vycházkové okruhy) budou využity i některé lesy v návaznosti na obec, jedná se zejména o les kolem hrobky v návaznosti na trasy podél Všenorského potoka (plocha pro řešení územní studií US05b).

e.7) Ochrana nerostných surovin

- Na území obce se nenachází žádná ložiska nerostných surovin.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Všenory je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití:
 - Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
 - Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
 - Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití, nebo jsou přiřazeny specificky k jednotlivým zastavitelným plochám či plochám přestavby.
- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny dokončených staveb stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržívat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztah místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Nové stavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
 - měřítkem staveb,
 - výškovou hladinou,
 - velikostí parcel
 - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
 - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
 - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

f.2) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Dochovaná původní zástavba:

- **Zachovaná venkovská zástavba Horních Mokropsích** je tvořena stavbami výrazně obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami s přesahem, bez vikýřů, převážně o 1 nadzemním podlaží, místy o 2 nadzemních podlažích, orientovanými dle konkrétní polohy podélnou osou rovnoběžně nebo kolmo k veřejnému prostranství.
- **historická vilová zástavba:** rezidenční vily a letní vily se zahradami z období od 70. let 19. století do 1. pol. 20. století a kulturní dům u bývalého Hotelu Zdenka

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, orientací staveb vůči veřejnému prostranství, typem zastřešení (zejména sedlové, případně polovalbové a valbové střechy), orientací hřebenů střech apod.

Koeficient zastavění (všemi stavbami na stavebním pozemku):

- je stanoven jako podíl zastavěné plochy stavebního pozemku a celkové plochy stavebního pozemku.
- Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, venkovní hřiště, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Koeficient podlažních ploch

- je stanoven jako podíl maximální hrubé podlažní plochy nadzemních objektů k ploše stavebního pozemku.
- hrubá podlažní plocha objektů je stanovena jako součet hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

Koeficient nezpevněných ploch

- stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy stavebního pozemku
- Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (zák. č.13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Malovýroba

- Výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách.

Negativní účinky a vlivy staveb a činností

- zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Nerušící výroba a služby

- výroba a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Polyfunkční dům

- stavba, která plní více funkcí přípustných v dané ploše s rozdílným způsobem využití; přitom pro bydlení je učena méně než polovina podlažních ploch.

Přírodní sportoviště a hřiště

- sportoviště a hřiště bez stavebních prvků nebo s jejich minimem
- zpevněné plochy jsou minimalizované
- využívají přirozený terén a porosty
- hrací prvky a sportovní náčiní jsou obvykle vyrobeny z přírodě blízkých materiálů

Rostlý terén

- Původní nenarušený (neupravený) povrch terénu, pod kterým není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou.

Řemeslná výroba

- Výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách, nikoli v továrnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební pozemek

- pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), nebo regulačním plánem. (§ 2 odst.1 písm. b) stavebního zákona).

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Údolní niva

- pro potřebu tohoto ÚP se rozumí její vymezení v ÚS krajiny ORP Černošice

Ustupující podlaží

- Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru "ustupuje" od svislé roviny obvodové stěny níže položeného podlaží minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

Zařízení lokálního charakteru

- Slouží především obyvatelům dané obce (sídla), případně lokality.

Zastavěný stavební pozemek

- pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (§ 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Zeleň

- stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony.

Změnou dokončené stavby je

- a. nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b. přístavbou, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c. stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště budov (§ 2 odst. 5 stavebního zákona).

f.3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

- BI Bydlení individuální
- BV Bydlení venkovské

Plochy rekreace

- RI Rekreace individuální
- RO Rekreace – oddechové plochy

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení - veřejné
- OS Občanské vybavení - sport
- OH Občanské vybavení - hřbitovy

Plochy smíšené obytné

- SV Plochy smíšené obytné venkovské
- SC Plochy smíšené obytné centrální

Plochy výroby a skladování

- VD Výroba drobná a služby
- VZ1 Výroba zemědělská specifická (areál bývalých skleníků)
- VZ2 Výroba zemědělská specifická (zemědělské stavby v krajině)

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Doprava silniční
- DD Doprava drážní

Plochy technické infrastruktury

- TW Vodní hospodářství
- TE Energetika
- TO Nakládání s odpady

Plochy veřejných prostranství

- PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- PZ Veřejná prostranství s převahou zeleně

Plochy zeleně

- ZU Zeleň – parky a parkově upravené plochy
- ZZ Zeleň – zahrady a sady
- ZP Zeleň přírodního charakteru
- ZX Zeleň jiná (arboretum)

Plochy vodní a vodohospodářské

- WT Vodní plochy a toky

Plochy nezastavěného území

- AZ Plochy zemědělské
- LE Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- MN Plochy smíšené nezastavěného území
- MN1 Plochy smíšené nezastavěného území specifické - zahrady a pastevní areály s možností trvalého oplocení
- MN2 Plochy smíšené nezastavěného území specifické (lesní MŠ)

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání:

PLOCHY BYDLENÍ

BI Bydlení individuální

Hlavní využití:

- plochy staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační,
- plochy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- plochy stávajících staveb bytových domů,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- drobná sportoviště s plochou do 1000 m² a dětská hřiště,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m²,
- stavby penzionů do 20 lůžek,
- drobné nerušící nevýrobní služby, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením,
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky,
- nezbytná liniová protipovodňová opatření.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, nákladní dopravu, čerpací stanice pohonných hmot, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby do 2 N.P. + podkroví a současně do 12m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na stavebním pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,

- minimální velikost stavebního pozemku: 800 m², výjimečně u jednotlivých stavebních pozemků: 600 m² (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci),
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na stavebním pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,55,
- dvojdomy a řadové rodinné domy jsou nepřipustné.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb v zastavěném území:

- nové stavby a změny dokončených staveb se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- nesmí být zvyšována podlažnost a výška stávajících bytových domů,
- minimální velikost stavebního pozemku pro nové stavby sousedící s pozemky zachované historické vilové zástavby: 800 m²,
- minimální velikost stavebních pozemků pro nové stavby v ostatních případech: 600 m²,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m²,
- změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy je možná pouze v případě, že velikost zastavěného stavebního pozemku je minimálně 600 m²,
- zvětšování zastavěné plochy u stávající zástavby je možné pouze v případě, že koeficient zastavění všemi stavbami na zastavěném stavebním pozemku nepřesáhne 0,25

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt,
- musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby,
- musí být zachován charakter původního oplocení,
- musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

BV Bydlení venkovské

Hlavní využití:

- plochy staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- plochy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- drobná sportoviště s plochou do 1000 m² a dětská hřiště,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zařízení občanského vybavení, integrovaná do staveb pro bydlení i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- stavby penzionů do 20 lůžek,

- drobné služby výrobního i nevýrobního charakteru bez rušivého vlivu na okolí,
- další stavby a zařízení občanského vybavení splňující následující podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby, nákladní dopravu, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb v zastavěném území:

- nové stavby a změny dokončených staveb se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- minimální velikost stavebních pozemků pro nové stavby: 600 m²,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m²,
- změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy je možná pouze v případě, že velikost zastavěného stavebního pozemku je minimálně 600 m²,
- zvětšování zastavěné plochy u stávající zástavby je možné pouze v případě, že koeficient zastavění všemi stavbami na zastavěném stavebním pozemku nepřesáhne 0,30.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb zachované venkovské zástavby v Horních Mokropsích (plochy vyznačeny ve výkr.P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí respektovat charakter a strukturu stávající zástavby,
- zvětšování zastavěné plochy u stávající zástavby je možné pouze v případě, že koeficient zastavění všemi stavbami na zastavěném stavebním pozemku nepřesáhne 0,30,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m².

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt,
- musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby,
- musí být zachován charakter původního oplocení,
- musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

RI Rekreace individuální

Hlavní využití:

- plochy a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- stavby nebo zařízení bezprostředně související s rodinnou rekreací,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách,
- zeleň,
- drobná sportoviště s plochou do 500 m² a dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná liniová protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- rekolaudace staveb na trvalé bydlení,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů.

Podmínky prostorového uspořádání pro nově navrženou zástavbu:

- maximální výšková hladina zástavby: do 1 N.P.+ podkroví,
- minimální velikost pozemku: 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu:

- maximální výšková hladina zástavby: do 1 N.P.+ podkroví,
- u chat v prostředí lesa nejsou přípustné jakékoliv změny dokončených staveb, s výjimkou nezbytné údržby,
- na stávajících pozemcích do 400 m² nejsou možné žádné přístavby stávající zástavby;
- dělení stávajících pozemků za účelem výstavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15.

RO Rekreace – oddechové plochy

Hlavní využití:

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- nezpevněné stezky a pěšiny,
- pikniková místa.

Podmíněně přípustné:

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.
- výsadby zeleně,
- vodní plochy,
- nezbytné místní a účelové komunikace, nezbytná liniová technická infrastruktura,
- dočasná nebo mobilní zařízení sloužící jako zázemí pro návštěvníky.

Podmínky:

- musí být zajištěno, že nedojde ke snížení průtočného profilu, ke snížení retenční schopnosti krajiny a ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující průtočný profil, retenční schopnost krajiny a ohrožující zájmy ochrany přírody a krajiny,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportoviště a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení,
- bydlení.

Podmínky:

- podmíněné využití je přípustné, pokud netrvá veřejný zájem na využití hlavním.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- budou řešeny individuálně, nesmí narušit charakter a strukturu okolní stávající zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb:

- nové stavby a změny dokončených staveb nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání pro změny dokončených staveb zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt,
- musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby,
- musí být zachován charakter původního oplocení,
- musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

OS Občanské vybavení - sport

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená i krytá sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,

- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- nestanoveno.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví, ev. ustupující podlaží nebo tomu odpovídající výšková hladina,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku se stanovuje maximálně 0,15,
- koeficient nepevných ploch se stanovuje nejméně 0,7.

OH Občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- maloobchodní a stravovací zařízení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby penzionů do 20 lůžek,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,

- drobná sportoviště s plochou do 500 m² a dětská hřiště,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování),
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti,
- fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb:

- nové stavby a změny dokončených staveb se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- minimální velikost stavebních pozemků pro nové stavby: 800 m²,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m²,
- změna v účelu užívání stavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy je možná pouze v případě, že velikost zastavěného stavebního pozemku je minimálně 600 m²,
- zvětšování zastavěné plochy u stávající zástavby je možné pouze v případě, že koeficient zastavění všemi stavbami na zastavěném stavebním pozemku nepřesáhne 0,30.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb zachované venkovské zástavby v Horních Mokropsích (plochy vyznačeny ve výkr. P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí respektovat charakter a strukturu stávající zástavby,
- zvětšování zastavěné plochy u stávající zástavby je možné pouze v případě, že koeficient zastavění všemi stavbami na zastavěném stavebním pozemku nepřesáhne 0,30,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 800 m².

SC Plochy smíšené obytné centrální

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice)
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení, a to hotely, motely a penziony a další nerušící služby (například galerie, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně),
- u plochy P01 bude občanské vybavení zastoupeno v rozsahu min 25% zastavěných ploch.

Přípustné využití:

- stávající bytové domy,
- bytový dům na ploše P02 (Zdenka),
- zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná,
- polyfunkční domy,

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně,
- vodní plochy,
- související technická infrastruktura,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu (např. drobnou řemeslnou výrobu, malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny a podobně),
- supermarkety,
- technické služby.

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- pro supermarkety se stanoví povinnost prokázání vhodného začlenění stavby do krajiny s využitím vhodného hmotového členění staveb a ozelenění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- novostavby bytových domů, s výjimkou plochy P02 (Zdenka)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- hypermarkety,
- stavby pro velkoobchod apod.,
- řadové garáže,
- fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání:

- na pozemcích pro rodinné domy se stanoví:
 - mohou zde být umístovány izolované rodinné domy nebo dvojdomy,
 - maximální výška zástavby rodinných domů: 2 N.P. + podkroví nebo ustupující podlaží,
 - výška ostatních staveb na stavebním pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - minimální velikost stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých stavebních pozemků (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
 - velikost stavebních pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na stavebním pozemku: maximálně 0,30,
 - koeficient nepevněných ploch: minimálně 0,55,
- pro ostatní druhy staveb a zařízení mimo plochy pozemků pro rodinné domy:
 - stanovuje se maximální výšková hladina 12 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - koeficient podlažních ploch: maximálně 0,6,
 - koeficient nepevněných ploch: minimálně 0,4,

- dělení stávajících stavebních pozemků za účelem doplnění zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí neklesne pod shora stanovené meze.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt,
- musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby,
- musí být zachován charakter původního oplocení,
- musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba drobná a služby

Hlavní využití:

- stavby pro nerušící malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby,

Přípustné využití:

- skladování,
- plochy zeleně,
- nezbytná technická a dopravní vybavenost,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách,
- sběrný dvůr.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím (např. bydlení),
- velkovýroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- maximální výška staveb 6 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VZ1 Výroba zemědělská – specifická (areál bývalých skleníků)

Hlavní využití:

- plochy pro zemědělskou rostlinnou výrobu, např. pěstební plochy, zahradnictví.

Přípustné využití:

- údržba stávajících zkolaudovaných staveb
- pastevní areály s možností pouze dočasného, snadno odstranitelného ohrazení
- asanace a zatravnění,
- zeleň, která nezhorší odtokové poměry v území.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových a nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky:

- každý stavební záměr musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.

Nepřípustné využití:

- nové stavby včetně přístaveb a nástaveb stávajících staveb, s výjimkou podmíněně přípustného využití,
- v aktivní zóně záplavového území je dále nepřípustné:
 - oplocování včetně živých plotů,
 - skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající

- nezvyšovat výškovou hladinu a zastavěnou plochu stávající zástavby.

VZ2 Výroba zemědělská – specifická (zemědělské stavby v krajině)**Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou rostlinnou výrobu.

Přípustné využití:

- stávající plochy staveb pro živočišnou výrobu - ustájení dobytka,
- údržba stávajících staveb.

Nepřípustné využití:

- nové stavby včetně přístaveb a nástaveb stávajících staveb, s výjimkou staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající zástavbu

- nezvyšovat výškovou hladinu a zastavěnou plochu stávající zástavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**DS Doprava silniční****Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy), odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot se zázemím,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- na pozemcích p.č. 434/3, 2130/2, 2131/1, 2131/2 k.ú. Všenory se stanovuje nejvyšší přípustná výška staveb 11 m nad úrovní nejnižšího bodu přilehlého terénu.

DD Doprava drážní**Hlavní využití:**

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy).

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

- parkoviště,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TW Vodní hospodářství

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury pro vodní hospodářství – vodojem, čerpací stanice a úprava pitné vody.

Přípustné využití:

- související jiná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

TE Energetika

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury – trafostanice.

Přípustné využití:

- související jiná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

TO Nakládání s odpady

Hlavní využití:

- sběrný dvůr.

Přípustné využití:

- související jiná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň,
- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, přístřešky, fontány, pomníky, kapličky, zvoničky, prodejní stánky, hygienická zařízení apod.,
- dětská hřiště,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytná protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PZ Veřejná prostranství s převahou zeleně

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší cesty, chodníky, eventuálně cyklostezky,
- přístupové komunikace,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZU Zeleň – parky a parkově upravené plochy

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy, veřejně přístupné i vyhrazené.

Přípustné využití:

- pěšiny, chodníky,
- přístupové komunikace,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky),

- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZZ Zeleň – zahrady a sady

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady a sady,

Přípustné využití:

- přístupové komunikace,
- jedna stavba do 16 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb - do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

ZX Zeleň jiná – arboretum (plochy K05)

Hlavní využití:

- arboretum.

Přípustné využití:

- produkční okrasné školky a zahradnictví
- stavby nezbytné jako zázemí arboreta a produkční okrasné školky a zahradnictví (skleník, oranžerie, stavba pro uskladnění zahradní techniky),
- nezbytné technické vybavení,
- zpevněné komunikace,
- vodní plochy,
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb – do 6 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu
- maximální zastavěná plocha jednou stavbou: 550 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: 0,03 (podíl součtu zastavěných ploch na obou plochách označených ZX, respektive K05, a součtu obou celkových ploch ZX, respektive K05),
- každý přípustný stavební záměr musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.

ZP Zeleň přírodního charakteru

Hlavní využití:

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**WT Vodní plochy a toky****Hlavní využití:**

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- účelové a pěší cesty, nezbytná technická infrastruktura,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**AZ Zemědělské****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- vodní plochy a toky,
- stavby pro nezbytnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF a ochrany přírody,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- oplocení pěstebních ploch, pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- revitalizace vodních toků.

Podmínky

- oplocení není možné ve vzdálenosti 30 m od lesa,
- každý přípustný stavební záměr v údolní nivě musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,

- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odpavitelného materiálu, látek a předmětů, mimo výjimek v souladu s vodním zákonem,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

LE Lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- nezbytné účelové a pěší cesty.
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- stavby pro těžbu nerostů.

LE1 Lesní - specifické

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- les zvláštního určení – příměstské a další lesy s rekreační funkcí
- nezbytná zařízení pro nepobytovou rekreaci a turistiku, jako např. informační tabule, odpočívky, altány apod,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- účelové a pěší cesty, cyklotrasy a cyklostezky,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- oplocení obor a lesních školek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport, s výjimkou přípustného využití
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- stavby pro těžbu nerostů.

NP Přírodní

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s omezením možností využití z důvodů ochrany přírody,
- vybrané části ÚSES - biocentra.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- vodní plochy a toky udržované v přírodě blízkém stavu,
- nezbytné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové a pěší cesty.
- nezbytné oplocení pastevních areálů a výběhů, lesní oplocenky,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- revitalizace vodních toků.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- každý přípustný stavební záměr v údolní nivě musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- oplocení není možné ve vzdálenosti 30 m od lesa.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití; v aktivní zóně záplavového území je nepřípustné jakékoliv oplocování vč. živých plotů
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest a cyklistických tras, turistických přístřešků, informačních tabulí apod.),
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů, mimo výjimek v souladu s vodním zákonem.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

MNi Smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- indexy uvedené v kódu plochy stanovují přípustné využití:

p - přírodní priority:

přírozené a přírodě blízké ekosystémy,

z - zemědělské využití:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu - převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka, pastevní areály a výběhy s možností ohrazování, oplocení stávajících sadů a zahrad,

o - ochrana proti ohrožení území:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním, protipovodňové hráze a další liniová opatření, plochy pro zvýšení retenční schopnosti území, revitalizace, plochy pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření,

w - vodohospodářské zájmy:

ochrana vodních zdrojů
oplocování ochranného pásma I. stupně

r - rekreace nepobytová:

rekreace - oddechové plochy - např. pobytové louky, přírodní sportoviště,

1 - specifické 1:

zahrady a pastevní areály s možností trvalého oplocení

2 - specifické 2:

„lesní“ mateřská školka s možností oplocení a umístění dočasných staveb sloužících jako zázemí provozu školky

Přípustné využití ve všech plochách:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- vodní plochy a toky,
- dle podmínek a možností je žádoucí doplnění vegetačního doprovodu (stromořadí, solitéry, keřové pásy),
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území včetně výsadeb zeleně.

Podmíněně přípustné využití ve všech plochách:

- revitalizace vodních toků,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- účelové cesty, pěší a cyklistické trasy,
- dočasná snadno odstranitelná zařízení sloužící jako nezbytné zázemí pro návštěvníky v plochách s indexem „r“.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření v plochách s indexem „p“ musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny a k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- každý přípustný stavební záměr v údolní nivě musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.,
- oplocení není možné ve vzdálenosti 30 m od lesa,
- v aktivní zóně záplavového území musí jít o zařízení dočasná, snadno odstranitelná.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci apod.,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování a skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů, mimo výjimek v souladu s vodním zákonem.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 3) při výstavbě - přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Územní plán připouští umístování nových staveb do 2 nadzemních podlaží a podkroví, případně tomu odpovídající výškovou hladinu.
- Větrné elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Fotovoltaické elektrárny jsou vyloučeny v nezastavěném území a v zastavitelných plochách na terénu.
- K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem v údolní nivě, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, odst. 2 zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).
- V plochách ZX Zeleň jiná – arboretum (plochy K05) je umístování staveb podmíněno vydáním souhlasu orgánu ochrany přírody podle § 12 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb.

f.5) Stanovení podmínek pro výstavbu v ochranném pásmu lesa

- Plochy ve vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. Stavební zákon).

f.6) Stanovení podmínek pro výstavbu v koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati č.171

Pro plochy s rozdílným způsobem využití, do nichž zasahuje koridor C01 pro optimalizaci železniční trati č.171 a související stavby, platí:

- Využití ploch je možné jen za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen.

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

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Všenory jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Technická infrastruktura

- **VT01** sběrný dvůr

Dopravní infrastruktura vybraná:

- **VD01** koridor pro optimalizaci železniční trati v ÚP označený C01
- **VD02** rozšíření komunikace místního významu Za Stodolou
- **VD03** komunikace místního významu na Čihadlech
- **VD04** parkoviště P+R u zastávky Všenory
- **VD05** nové pěší stezky v nivě řeky Berounky
- **VD06** rozšíření ulice Brunšov
- **VD07** pěší propojení mezi ulicemi Za Stodolou a Květoslava Mašity

Dopravní infrastruktura - ostatní dopravní plochy, chodníky, místní a účelové komunikace bez specifického označení

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Všenory jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení území povodněmi

- **VK02** protipovodňová hrázka Sušárna
- **VK03** liniové protipovodňové opatření Panská zahrada
- **VK04a, VK04b** uzávěry průchodů pod železniční tratí
(VK01 - zvýšení stávající protipovodňové hráze je realizováno, proto VK01 vypuštěno)

Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenční schopnosti území

- **VR01** revitalizace Berounky
- **VR02a, VR02b** revitalizace Všenorského potoka

Pozn.: Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Všenory jsou vymezena veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona. Předkupní právo bude zřízeno ve všech případech ve prospěch obce Všenory.

Veřejná prostranství

- **PP02** veřejné prostranství před hřbitovem Všenory I - pozemek p. č. 1023/1 k.ú. Všenory - část o rozloze 307 m²

Poznámka:

Kompenzační opatření dle § 50 odst.6 Stavebního zákona nebyla stanovena.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Všenory vymezuje tyto územní rezervy:

R01 Územní rezerva pro čistiřnu odpadních vod

- **technická infrastruktura – vodní hospodářství (TW)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- plocha bude zařazena do zastavitelných ploch s ohledem na aktuální potřebu vymezení samostatné ČOV

R02 Územní rezerva pro rozšíření vodojemu na Podstádlí

- **technická infrastruktura – vodní hospodářství (TW)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- plocha bude zařazena do zastavitelných ploch s ohledem na aktuální potřebu rozšíření kapacity vodojemu a za předpokladu, že rozšíření nebude možné provést v rámci stávající plochy vodojemu

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

Návrh územního plánu Všenory vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Data o těchto studiích budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek pro pořízení:

US04 - Plzeňka, plocha přestavby P01 pro smíšené využití (areál Krijcos)

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - koordinace návrhu (včetně zajištění pěší prostupnosti územím) se sousední plochou Z01
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - vymezení ploch pro parkování
 - vymezení veřejných prostranství a ploch zeleně v souladu s ustanovením aktuálních právních předpisů
 - upřesnění podmínek funkčního a prostorového uspořádání
- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

US05a – údolí Všenorského potoka

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - řešení veřejných prostranství, pěších cest a veřejné zeleně ve vazbě na prostor kolem bývalého hotelu Zdenka a kulturního domu
 - revitalizace vodního toku s využitím Studie odtokových poměrů (SWEKO 2019)

US05b - U hrobky (les mezi bývalým pivovarem a Čihadly)

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - příjezdová komunikace ke hrobce
 - řešení pěších cest včetně přístupu ke hrobce s napojením na ulice Brunšov, Za Stodolou, U Tenisu a na pěší cesty v údolí potoka za bývalým hotelem Zdenka
 - návrh protierozních opatření
 - vymezení naučné stezky
 - prověření možnosti vymezení vyhrazených stezek pro cyklisty (singltreků)
 - umístění dalších zařízení pro nepobytovou rekreaci a turistiku, jako např. informační tabule, odpočívky, altány apod.,
- respektování podmínek ochrany lesa
- respektování VKP navrženého k registraci

US06 - U všenského hřbitova I a Glorietu, včetně zastavitelné plochy Z15

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - řešení prostranství v okolí hřbitova a cesty ke gloriету
 - vymezení příjezdové komunikace, která bude sloužit i pro přístup k chatové zástavbě
 - parkování pro potřeby hřbitova
 - veřejná zeleň

US07 - revitalizace devastovaného území nivy Berounky v prostoru bývalých skleníků a deponie materiálů

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - obnova přírodní funkce nivy v nezastavěném území
 - stanovení podmínek pro využití areálu bývalých skleníků, návrh vhodné rekultivace nevyužívaných částí areálu bývalých skleníků
 - asanace a revitalizace deponie materiálů
 - podmínky pro využití stávající stavby na p. č. 1990 jako loděnice organizace Junák v souladu s polohou v aktivní zóně záplavového území
 - návrh pěších cest procházejících řešeným územím s využitím protipovodňové hráze
- zohlednění územní studie krajiny ÚAP ORP Černošice, zohlednění návrhu rekultivace Berounky dle Studie odtokových poměrů (SWEKO- Hydroprojekt 2019)

US08 - břeh Berounky – Horní Mokropsy

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - koordinace přírodní a rekreační funkce nivy Berounky
 - návrh pěších a cyklistických cest
 - prověření potřeby a upřesnění polohy pro ČOV
 - prověření potřeby vymezení přístaviště pro přívoz Kazín

US09a - U nádraží

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - jasné oddělení provozu pěších od motorové dopravy
 - návrh chodníku od nádraží k Obecnímu úřadu
 - vymezení parkovacích míst před nádražím
 - stanovení potřebné kapacity parkovišť
 - podrobné řešení parkoviště za nádražím (plocha Z25) včetně příjezdu a propojení podchodem se zastávkou Všenory
 - vymezení autobusové zastávky
 - ozelenění parkoviště s ohledem na krajinný ráz
- koordinování se záměry SŽ (optimalizace železniční trati a související stavby)
- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

US09b - U obecního úřadu – nové centrum Všenor

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - vymezení veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, orientovaného k ulici U Nádraží
 - vymezení parkovacích míst pro návštěvníky OÚ
 - zásady prostorové regulace pro případnou přestavbu nákupního střediska COOP

US10 – pěší trasa podél Všenorského potoka

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
 - v rámci plochy bude vymezena vhodná pěší trasa

k) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán Všenory vymezuje nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb v plochách historické vilové zástavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace autorizovaný architekt, na těchto pozemcích:

(parcelní čísla v k.ú. Všenory; pomlčkou označeny stavební pozemky)

-21	466/2	-932	-1211
23	-471	-933	1212
-24	-472	934	-1213
25	473	935	1214
-205	-475/1	-936	-1217
206	-475/2	937/1	-1218
-315	-476	937/2	1219/1
-316	477	-938	-1222
317	612/2	939	-1223
318	-619	-941	1224
-439	-623	943/1	-1225
-440	-666	-943/2	1226
441	667	-953	-1227
442	-669	954	1228/1
-446	671	-955	-1229
-447	-678	956/1	-1230
448	679/1	-956/2	1231/1
-449	-852	-956/3	-1236
450	-853	-968	1237
451/2	854	969/1	-1238
452/2	855	-994	-1254
452/3	-867	995	-1255
-453	-874	-1202	-1256
454	-917	-1203	1257
-456	-925	-1204	-1354
-459	-926	1205/1	1355
-460	927/1	1205/2	-1357
462	928	-1208	1358/1
-464	-929	-1209	
-465	930	1210/1	
466/1	931	-1210/2	

Poznámky:

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

***Pořadí změn v území** (etapizace) nebyla stanovena.*

**I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část územního plánu Všenory obsahuje 51 stran:

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- P1 Základní členění území
- P2 Hlavní výkres
- P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2	SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	8
2.1	Soulad s Politikou územního rozvoje	8
2.2	Soulad se ZÚR Středočeského kraje	13
3	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	17
4	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	17
5	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	18
5.1	Soulad s požadavky zvláštních předpisů	18
5.2	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	20
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	21
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	21
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	21
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	22
9.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	22
9.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	22
9.2.1	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	22
9.2.2	Zdůvodnění podmínek pro ochranu hodnot	22
9.3	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	27
9.3.1	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	27
9.3.2	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch	34
9.3.3	Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	44
9.3.4	Zdůvodnění vymezení koridoru nadmístního významu	45
9.3.5	Zdůvodnění systému sídelní zeleně	46
9.4	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	47
9.4.1	Zdůvodnění koncepce železniční dopravy	47
9.4.2	Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy	47
9.4.3	Zdůvodnění koncepce komunikací místního významu a účelových cest	48
9.4.4	Zdůvodnění koncepce dopravy v klidu	48
9.4.5	Zdůvodnění řešení hromadné dopravy	48
9.4.6	Zdůvodnění koncepce pěší dopravy	49
9.4.7	Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy	49
9.4.8	Zdůvodnění koncepce vodní dopravy	49
9.4.9	Další dopravní limity	50
9.5	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	50
9.5.1	Vodohospodářství	51
9.5.2	Zdůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií	55
9.5.3	Zdůvodnění koncepce zásobování zemním plynem	56
9.5.4	Spoje	56
9.5.5	Zdůvodnění koncepce nakládání s odpady	57

9.6	Zdůvodnění koncepce občanského vybavení	57
9.7	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	59
9.7.1	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	59
9.7.2	Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině	60
9.7.3	Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability	61
9.7.4	Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny	65
9.7.5	Zdůvodnění návrhu protierozní ochrany a ochrany před povodněmi	66
9.7.6	Územní studie krajiny pro ORP - údolní niva	69
9.7.7	Zdůvodnění rekreace v krajině	70
9.8	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	71
9.8.1	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	71
9.8.2	Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	72
9.8.3	Zdůvodnění stanovení podmínek pro výstavbu v ochranném pásmu lesa	72
9.8.4	Zdůvodnění stanovení podmínek pro výstavbu v koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati č.171	72
9.9	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	73
9.10	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	74
9.11	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	74
9.12	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	75
9.13	Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	76
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	77
11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	78
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	78
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	82
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	83
14.1	Zemědělský půdní fond	83
14.1.1	Plochy, které se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují	83
14.1.2	Vyhodnocení záborů ZPF	84
14.1.3	Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací	85
14.1.4	Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené územním plánem	85
14.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa	88
14.2.1	Lesy na území Všenor	88
14.2.2	Návrh vynětí pozemků z PUPFL	89
14.2.3	Plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa	92
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	93
16	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	93

GRAFICKÉ PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ - SCHÉMATA

- Kulturní hodnoty (v kap. 9.2.2.1)
- Rekreační (v kap. 9.3.1.3)
- Doprava (v kap. 9.4)
- Vodohospodářské poměry a navrhovaná opatření (v kap. 9.7.6)
- Plochy s podmínkou územní studie (v kap. 9.12)
- Lesy a návrh na vymezení z PUPFL (v kap. 14.2)

TABULKOVÉ PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ

součást textu odůvodnění:

- Zábory půdního fondu

samostatné:

- Vyhodnocení výsledků společného jednání o návrhu s KÚ a DO, veřejného projednání návrhu s KÚ a DO, opakovaného veřejného projednání návrhu s KÚ a DO a projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek s KÚ a DO
- Rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu a k opakovanému veřejnému projednání návrhu
- Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání o návrhu, k veřejnému projednání návrhu a k opakovanému veřejnému projednání návrhu

VÝKRESY ODŮVODNĚNÍ

O1 Koordinační výkres	1 : 5 000
O2 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
O3 Zásobování pitnou vodou a odkanalizování	1 : 5 000
O4 Energetika	1 : 5 000
O5 Výkres širších vztahů (vložen na konci textové části)	1 : 50 000

Seznam použitých zkratk:

ČOV	Čistírna odpadních vod
DO	Dotčený orgán
EO	Ekvivalentní obyvatelé (přepočtená kapacita ČOV)
IS	Inženýrské sítě
KN	Katastr nemovitostí
KÚ	Krajská úřad
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NPÚ	Národní památkový ústav
NRBK	Nadregionální biokoridor
OP	Ochranné pásmo
ORP	Obec s rozšířenou působností
OÚ	Obecní úřad
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1-5, závazném od 1.9.2021
Q ₁₀₀	Záplavové území - "Stoletá voda"
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinný dům
STL	Středotlaký (plynovod)
SŽ	Správa železnic
TO	Třída ochrany (zem. půdy)
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VN/VVN	Vysoké / velmi vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (v aktuálním znění)

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Všenory má platný územní plán sídelního útvaru (dále jen „ÚPSÚ“) schválený Zastupitelstvem obce Všenory v r. 1997. Tento dokument byl změněn:

- Změnou č. 1, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Všenory v r. 2001
- Změnou č. 2, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Všenory v r. 2008

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 29. veřejném zasedání OZ Všenory, dne 23. 2. 2010, bod Zápisu 386.

Určeným zastupitelem byl na základě usnesení z téhož zasedání ZO zvolen Ing. Seidler.

Pořizovatelem územního plánu ve fázi zadání byl na základě téhož usnesení ZO a následné žádosti o pořizování územního plánu ze dne 7. 4. 2010 úřad územního plánování – Městský úřad v Černošicích.

Zadání územního plánu

Bylo projednáno dle § 47 stavebního zákona a poté schváleno usnesením Zastupitelstva obce Všenory č. 234 ze dne 1. 10. 2014.

Územní plán byl rozpracován firmou URBAPLAN s.r.o., ale nebyl projednán.

Volby v roce 2018 přinesly se změnami v zastupitelstvu i změnu ve strategii rozvoje obce a práce na ÚP rozpracovaném firmou URBAPLAN s.r.o. byly ukončeny.

Byl vybrán nový projektant a zahájeny práce na novém územním plánu doplňujícími průzkumy a rozborů.

Následně bylo prověřeno zadání z hlediska jeho aktuálnosti a zahájeny práce na návrhu.

Určeným zastupitelem pro další pořizování územního plánu byla na základě usnesení ZO č. 7/5/2019 ze dne 21. 2. 2019 zvolena Ing. Nejedlíková.

Usnesením č. 20/5/2019 ze dne 21. 5. 2019 ZO schválilo uzavření smlouvy s „létajícím“ pořizovatelem Ing. arch. Zdeňkou Táborskou.

Návrh územního plánu

Podle § 50 odst. 1 stavebního zákona byl zpracován návrh Územního plánu Všenory pro společné projednání (12/2019). V zadání nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proto nebylo zpracováno.

Návrh územního plánu byl projednán podle § 50 odst. 2 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek do 30 dnů ode dne konání společného jednání. Krajskému úřadu byl zároveň předán návrh územního plánu pro posouzení podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Společné jednání o návrhu se konalo 8. 1. 2020 na Obecním úřadu ve Všenorech.

Podle § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne oznámení mohl každý uplatnit k návrhu písemně připomínky.

Podle § 23a stavebního zákona byli o zahájení projednávání návrhu Územního plánu Všenory vyrozuměni jednotlivě oprávnění investoři, kteří mohli jako každý ve stanovené lhůtě uplatnit připomínky.

Ze strany dotčených orgánů byla k návrhu územního plánu uplatněna stanoviska, která byla respektována, popř. následně projednávána, konzultována a dohadována a do návrhu územního plánu před veřejným projednáním dle výsledku zapracována. Rozpory řešeny nebyly.

Ze sousedních obcí uplatnily připomínky města Černošice a Dobřichovice.

Ze strany veřejnosti bylo ve stanovené lhůtě uplatněno 117 připomínek.

Připomínku uplatnili 3 oprávnění investoři.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona pořizovatel podle § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje, jako nadřízenému orgánu územního plánování, podklady (uplatněná stanoviska a připomínky) pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy v území, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal své stanovisko č.j. 041493/2020/KUSK ze dne 11. 3. 2020, ve kterém konstatoval zjištění dílčích nedostatků. Tyto nedostatky byly odstraněny a krajský úřad jejich odstranění potvrdil ve stanovisku č.j. 090475/2020/KUSK ze dne 20. 6. 2020.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 51 stavebního zákona vyhodnotili výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistili úpravu návrhu.

O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu (zpracováno v 04/2021) pak bylo možné zahájit řízení o návrhu s veřejným projednáním podle § 52 stavebního zákona.

Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány krajský úřad, dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři. Veřejné projednání se konalo dne 22. 6. 2021 v zasedací místnosti na Obecním úřadu ve Všenorech. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě byla uplatněna 1 námitka oprávněného investora, 46 námitek dotčených osob a 13 připomínek ze strany veřejnosti. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, uplatnila jí sousední města Černošice a Dobřichovice. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50 stavebního zákona). Všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, kromě stanoviska Ministerstva dopravy, které uplatnilo požadavek na úpravu vymezení koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati dle aktuální dokumentace k územnímu řízení zpracované v 02/2021 (stejný požadavek uplatnila námitkou SŽ, s.o.). Po prověření tohoto požadavku bylo zjištěno, že tato nová dokumentace pro územní řízení znamená zábor většího území, než je vymezeno v návrhu pro veřejné projednání, a tudíž větší zásah do vlastnických práv k dotčeným pozemkům. Následným jednáním obce Všenory se SŽ, s.o. se nepodařilo tento požadavek eliminovat a koridor C01 musel být oproti návrhu k veřejnému projednání částečně rozšířen. Protože se jednalo o podstatnou úpravu návrhu, muselo se podle § 53 odst. 2 stavebního zákona konat opakované veřejné projednání.

Vzhledem k tomu, že z výsledků vyhodnocení veřejného projednání návrhu vyplynula nutnost provedení podstatných úprav návrhu, měl si pořizovatel podle § 53 odst. 2 stavebního zákona vyžádat k těmto úpravám stanoviska příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody měly ve svých stanoviscích uvést, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a z hlediska vlivů na území Natura 2000 (EVL a PO). Protože příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody neuplatnily požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000 k návrhu zadání ani k návrhu územního plánu pro společné jednání a podstatné úpravy nenavysouvají

původně navržený rozsah zastavitelných ploch a koridorů (naopak byly zastavitelné plochy výrazně redukovány a koridor C01 pro optimalizaci železniční trati je stále menšího rozsahu, než byl vymezen v návrhu ke společnému jednání), pořizovatel si v rámci zajištění hospodárnosti procesu pořizování tato stanoviska nevyžádal a zajistil rovnou vyhotovení upraveného návrhu, který byl projednán v rozsahu těchto úprav na opakovaném veřejném projednání.

Upravený návrh územního plánu k opakovanému veřejnému projednání (zpracováno v 01/2022) a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K opakovanému veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány krajský úřad, dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři. Opakované veřejné projednání v rozsahu úprav návrhu územního plánu provedených po předchozím veřejném projednání se konalo dne 20. 4. 2022 v zasedací místnosti na Obecním úřadu ve Všenorech. O průběhu opakovaného veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky. V této zákonné lhůtě bylo uplatněno 16 námitek dotčených osob, připomínky ze strany veřejnosti nebyly uplatněny. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, uplatnilo jí sousední město Černošice. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, popř. bez připomínek.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání a vypracoval návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Tyto návrhy byly podle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování s výzvou, aby k němu uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. Všechna stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve stanovené byla kladná, popř. bez připomínek. U těch dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, se má podle § 53 odst. 1 stavebního zákona za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel přezkoumal návrh podle § 53 odst. 4 stavebního zákona a doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil zpracování návrhu územního plánu určeného pro vydání.

Poté byl návrh Územního plánu Všenory pro vydání (zpracovaný v 08/2022) s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Všenory, které územní plán, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

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

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Územní plán Všenory je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-5, závazném od 1.9.2021.

Všenory leží v rozvojové oblasti **OB1 Praha**. Úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto oblast se však nevztahují k územním plánům jednotlivých obcí.

Návrh územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (31) PÚR ČR:

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Územní plán respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby, ani krajinný ráz.

14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Kvalitní zemědělská půda i ekologické funkce krajiny jsou chráněny v maximální možné míře. Kvalitní zemědělské půdy se však nacházejí v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, proto se nelze vyhnout jejich záborům. Do územního plánu jsou však převzaty především zastavitelné plochy prověřené předchozí územně plánovací dokumentací. Nové zastavitelné plochy na nejkvalitnějších půdách jsou řádně zdůvodněny veřejným zájmem.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Na území obce se nevyskytují lokality se sociální segregací. Územní plán ani nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v zastavěném území, případně v návaznosti na něj. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury, územní plán vytváří i podmínky pro vznik nové vybavenosti a veřejných prostranství.

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

ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán řeší celé správní území obce komplexně. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zlepšení života obci např. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, které mimo jiné vyloučí narušování kvality obytného prostředí nevhodnými aktivitami. Ke zvýšení kvality života v obci také přispěje vymezení veřejných prostranství, ploch zeleně i plocha pro sportovní a rekreační využití v krajině.

16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Návrh Územního plánu Všenory zohledňuje širší souvislosti rozvoje území.

(17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Obec se bude rozvíjet zejména jako rezidenční, nachází se ale v území dobře dopravně dostupném s pracovními příležitostmi v okolí, zejména v Praze.

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Postavení Všenor ve struktuře osídlení je stabilizované a územní plán nepočítá v tomto směru se změnou. Všenory nejsou centrem vybavenosti pro sousední obce (s tím, že ZŠ je navštěvována i žáky z Černolic).

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Územní plán navrhuje využití brownfields s ohledem na jejich polohu v území a limity využití území. Vzhledem k poloze v nivě Berounky a v záplavovém území s aktivní zónou je obtížné zejména využití areálu bývalých skleníků. Zastavitelné plochy jsou navrženy zejména uvnitř zastavěného území nebo v enklávách v návaznosti na zastavěné území. Tím jsou minimalizovány nároky na zábory zemědělského, resp. lesního půdního fondu a efektivně jsou využity i stávající sítě technické a dopravní infrastruktury.

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

Územní plán nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by negativně ovlivnily charakter krajiny. Při návrhu byly respektovány všechny přírodní hodnoty území. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby záměry neměly negativní dopad na krajinu a krajinný ráz.

Využití krajiny je v územním plánu navrženo i s ohledem na cílové charakteristiky krajiny; na území obce je v ZÚR vymezena krajina sídelní (S21). Návrh územního plánu respektuje zásady stanovené v ZÚR pro tento typ krajiny.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Všenory leží v souvisle zastavěném sídelním pásu Dolního Poberouní, kde jsou sídla již prakticky srostlá. Územní plán omezuje vznik jiných barrier v území, aby zůstala zachována alespoň minimální migrační propustnost sídelního pásu.

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

Obec Všenory se nenachází v území, ve kterém je krajina, zejména v údolí Berounky a na úbočí Hřebenů poznamenána výrazně negativně lidskou činností, přesto územní plán chrání krajinu před dalším zastavěním a vytváří podmínky pro doplnění ploch zeleně jak v sídle, tak v krajině.

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

Územní je atraktivní zejména jak pro turistiku, cykloturistiku a vodní turistiku, tak pro pobytovou rekreaci. Územní plán vytváří podmínky pro další doplnění infrastruktury pro pěší a cykloturistiku. S ohledem na zachování hodnot území jsou nové plochy pro rekreaci individuální v území navrhovány minimálně.

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

Územní plán nenavrhuje žádné záměry technické a dopravní infrastruktury, které by zhoršovaly prostupnost území a způsobovaly fragmentaci krajiny. Dále vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území návrhem a obnovou cest v krajině.

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

Obec má dobře fungující veřejnou dopravu (zejména železniční). Pro zkvalitnění železniční dopravy je vymezen koridor pro optimalizaci železniční trati. Dále vytváří, pokud je to možné, i podmínky pro segregaci pěší a cyklistické dopravy a vytváří tím podmínky

pro zvýšení bezpečnosti pěších a cyklistů. Např. vedení cyklotrasy, která jde dnes po stávající silnici v souběhu s tratí je navrženo na břehu řeky po účelových cestách.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

V území nedochází dlouhodobě k překračování imisních limitů. Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by byly zdrojem zhoršení životního prostředí.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Územní plán respektuje vyhlášená záplavová území a nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršovaly rozliv vody v krajině. Dále vytváří podmínky pro opatření na ochranu území před povodněmi a zvyšující retenční schopnost krajiny, vytváří podmínky pro zasakování dešťových vod v zastavěném území. V nezastavěném území vymezuje plochy smíšené s indexem „o“ (plochy s ochranou funkcí), kde se předpokládá například realizace opatření proti erozi. Jsou navržena konkrétní opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny – revitalizace vodních toků Berounky a Všenorského potoka a výstavba nových úseků liniových opatření a jsou zařazena do veřejně prospěšných opatření.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Územní plán neumísťuje do aktivní zóny žádnou zástavbu, s výjimkou územní rezervy pro ČOV. V záplavovém území je doplňována zástavba jen ve velmi výjimečných případech v enklávách v návaznosti na zastavěné území (jedna plocha v Horních Mokropsích pro bydlení Z21 a plochy pro individuální rekreaci Z22 v Horních Mokropsích, Z23 Na Benátkách), případně jsou navrhovány plochy změn v krajině.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména pro optimalizaci železniční trati a dále technické infrastruktury s ohledem na zjištěné disproporce a navržený rozvoj.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.*

Rozvoj obce je řešen koordinovaně i v dlouhodobém horizontu. Priorita je naplněna zejména ve stanovené koncepci rozvoje území. Pozornost je věnována i koncepci veřejných prostranství, sídelní zeleně koncepci uspořádání krajiny.

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

V řešeném území je zastoupena silniční i železniční doprava. Hromadná doprava zajišťující obsluhu území, především železniční a zčásti i autobusová, je zařazena do systému Pražské integrované dopravy. Navržený rozvoj obce nevyvolá příliš zvýšené nároky na dopravní (silniční a železniční) infrastrukturu. Rozvoj obce je úměrný kapacitě a možnostem rozvoje veřejné infrastruktury. Významný je návrh nového parkoviště v blízkosti železniční zastávky.

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

Požadavky územní plán řeší – viz kapitola Vodní hospodářství. Územní plán řeší zejména novou koncepci odkanalizování Všenor na vlastní ČOV.

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

Vzhledem k hodnotám krajinného rázu vylučuje územní plán umístování větrných elektráren a nových fotovoltaických elektráren v krajině, nevylučuje však umístění fotovoltaických panelů na střechy budov.

Z PÚR ČR nevyplývají žádné požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, ani další požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.

2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Územní plán Všenory je v souladu se ZÚR Středočeského kraje, v aktuálním znění. Uvedeny jsou pouze kapitoly, které se dotýkají řešeného území a řešených témat.

❖ **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 1 ZÚR)**

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Vyváženost rozvoje je základním cílem územního plánu Všenory. Územní plán vytváří příznivé podmínky pro život lidí (příznivé podmínky pro bydlení, zajištění občanské i technické infrastruktury, podmínky pro sport a rekreaci, pro kulturní a společenský život – například obnova bývalého kulturního domu, územní rezerva pro novou ČOV...). Všechny návrhy byly ovlivněny sledováním zájmů ochrany přírody a krajiny a snahou zachování kvalitního životního prostředí. Na území obce je minimální hospodářská základna, která poskytuje (byť v omezeném rozsahu) i pracovní příležitosti. Územní plán klade důraz i na řešení dopravní obsluhy a zajištění vazeb na Prahu, kam většina pracujících dojíždí.

(02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje.*

Na území obce je sledován záměr optimalizace železniční trati č.171, který je zapracován do územního plánu.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.*

Územní plán Všenory navrhuje územní systém ekologické stability krajiny, navrhuje opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a zlepšení protipovodňových opatření. Pro ochranu pozitivních znaků krajinného rázu počítá územní plán s pěšími trasami s možností vyhlídek (například Gloriet, hrobka rodiny Nolčů, cesty po břehu řeky a na Podstádlí).

Územní plán chrání nivu Berounky před novou zástavbou. Pro zachování charakteru původní venkovské zástavby Horních Mokropes a kvalitní vilové zástavby Všenor stanovuje odpovídající regulativy prostorového uspořádání. Cílové charakteristiky krajiny byly promítnuty do podmínek využívání ploch s rozdílným způsobem využití zejména v nezastavěném území.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách.*

V území nejsou podmínky pro rozvoj hospodářských aktivit výrobního charakteru.

❖ **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu (kap. 2 ZÚR)**

Všenory leží v rozvojové oblasti republikového významu **OB1 Praha**, zpřesněné ZÚR.

Ze zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, stanovených pro tuto oblast v odst. (11), se řešeného území týkají zejména body:

a) *vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno,*

České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;

Územní plán respektuje koridor železniční trati č.171, určený pro její optimalizaci.

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

Všenory mají dobrou dopravní obsluhu zejména železniční a dobré vazby na obce s vyšší vybaveností (Černošice, Dobřichovice, Praha...). Rozvoj bydlení je však limitován četnými zejména přírodními omezujícími jevy a limitovanými možnostmi dopravy silniční.

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

V řešeném území se transformační plochy vhodné pro bydlení vyskytují minimálně (např. plocha býv. vodárny P03 nebo areál Krijcos P01). Zastavitelné plochy jsou ve většině případů převzaty z dosud platného ÚPSÚ a jsou umístěny především do enkláv v návaznosti na zastavěné území.

k) vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

Územní plán stabilizuje plochy rekreaci individuální a navrhuje její mírný rozvoj, který je omezen zejména četnými limity využití území. Vytváří také podmínky pro rozvoj nepobytové a krátkodobé rekreace ve vazbě na řeku Berounku (prostor U Vodárny), Všenorský potok (za bývalým hotelem Zdenka) a cennou přírodu Hřebenů.

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

Všechny hodnoty území jsou respektovány, viz kap. 3. a 9.2.2.

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Návrh územního plánu tento požadavek respektuje, viz požadavky ochrany krajinného rázu jsou v kap. 9.8.2.

Z úkolů pro územní plánování, stanovených pro tuto oblast v odst. (12), se řešeného území týkají zejména body:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

Územní plán upřesňuje koridor železniční trati 171.

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Rozsah zastavitelných ploch je prověřen v kap. 10.

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

Prvky ÚSES jsou respektovány a upřesněny, viz kap. e.4) výrokové části a 9.7.4. tohoto Odůvodnění.

ZÚR vymezují na území Všenor tyto **plochy a koridory krajského významu**, které jsou územním plánem respektovány a zpřesněny (viz kap. e.4) výrokové části a 9.7.4. tohoto Odůvodnění).

❖ Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v ZÚR Středočeského kraje (kap. 4 ZÚR)

Železniční doprava:

Koridor na železniční trati **č. 171** Praha - Beroun pro umístění nadmístní železniční stavby – rekonstrukce (optimalizace). Koridor označený v ZÚR SK jako veřejně prospěšná stavba **D215** je územním plánem Všenory respektován a vymezen. V územním plánu je označen **C01**, veřejně prospěšná stavba **VD01**. Na základě projednání se SŽ s.o. a Ministerstvem dopravy (souhlasné stanovisko se zúžením koridoru zn. 514/2020-910-UPR/2 ze dne 4. 8. 2020) byl v dokumentaci k veřejnému projednání částečně upřesněn, vymezen v proměnné šířce od šíře drážních pozemků až po šíři 210 m. To mělo zaručovat ochranu stávající zástavby podél železniční trati a zároveň umístění plánovaných staveb v rámci koridoru C01, navržených v tehdy projednávané DÚR. Na základě stanoviska Ministerstva dopravy uplatněného k veřejnému projednání však musel být koridor v dokumentaci pro opakované veřejné projednání znovu upraven, rozšířen dle nové DÚR z 02/2021.

Cyklistická doprava

Územní plán respektuje v souladu s požadavkem ZÚR SK Generel cyklotras a cyklistických stezek na území Středočeského kraje, zejména cyklotrasu po pravém břehu Berounky.

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

Územní plán respektuje a upřesňuje:

- nadregionální biokoridor **56** Karlštejn, Koda - K59
- regionální biocentrum **1400** Jílovišťské skály

a respektuje zásady a úkoly stanovené pro územní plánování v plochách ÚSES. Ochranné zóny nadregionálních biokoridorů se dle výkladu MMR v ÚP nevyznačují.

❖ **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území** (kap. 5 ZÚR SK)

Přírodní hodnoty - skladebné prvky ÚSES, VKP a přírodní park Hřebený - územní plán je respektuje a respektuje zásady stanovené pro zajištění jejich ochrany.

Civilizační hodnoty území - celostátní dráha Praha - Plzeň, územní plán ji respektuje.

❖ **Vymezení cílových charakteristik krajiny** (kap. 6 ZÚR)

Celé území leží v oblasti se shodným krajinným typem **S21 krajina sídelní**

ZÚR stanovují v článku (208) tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;*
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.*

Územní plán svým řešením tyto zásady respektuje; navržený rozvoj zachovává všechny krajinářské i kulturně historické hodnoty území. Převážně nezastavěné území je zachováno Na Podstádlí, které je součástí přírodního parku Hřebený, využití nivy řeky je velmi omezeno, území je protkáno sítí pěších tras i cyklotras.

❖ **Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kap. 7 ZÚR)**

D215 Koridor železniční tratě č. 171 Praha - Beroun, rekonstrukce (optimalizace); územní plán tuto veřejně prospěšnou stavbu respektuje (viz odstavec Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v ZÚR SK) – koridor C01

NK 56 Karlštejn, Koda - K59; územní plán tento biokoridor respektuje, vzhledem k tomu, že jde o prvek převážně funkční, nezařazuje jej do veřejně prospěšných opatření

RC 1400 Jílovišťské skály; územní plán toto biocentrum respektuje, vzhledem k tomu, že jde o funkční prvek, nezařazuje jej do veřejně prospěšných opatření

❖ **Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (kap. 8 ZÚR)**

Pro obec Všenory stanovují ZÚR následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb.

D215: veřejně prospěšná stavba pro dopravu

NK 56, RC 1400: veřejně prospěšná opatření pro ÚSES

Vymezení těchto plocha a koridorů bylo v ÚP Všenory zpřesněno a koordinováno s dalšími záměry, jevy a limity v území.

❖ **Další limity a jevy sledované ZÚR SK, mimo výše uvedené hodnoty (viz Koordinační výkres ZÚR):**

- nadzemní el. vedení 110 kV
- stanovené záplavové území
- hlavní cyklotrasy

Všechny tyto limity a jevy jsou územním plánem respektovány.

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

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Územní plán Všenory je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj je podřízen reálným potřebám území i jeho hodnotám. Územní plán předpokládá rozvoj zejména obytné funkce a doplnění veřejné infrastruktury a veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně a posílení rekreační funkce území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. V případě střetu zájmů jsou veřejné zájmy nadřazeny zájmům soukromým.
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je promítnuta zejména do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití. Zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální míře je před zástavbou chráněno nezastavěné území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Tyto požadavky jsou promítnuty zejména do podmínek prostorového uspořádání území, které jsou stanoveny územním plánem
- Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.

4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

Územní plán Všenory je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Územní plán včetně tohoto Odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu bude projednáván v souladu s § 47 stavebního zákona a bude schválen zastupitelstvem obce;
- zpracovaný územní plán vychází z doplňujících průzkumů a z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Černošice, aktualizovaných v letech 2012, 2014 a 2016.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu **podrobněji členěny některé plochy**. Jedná se o podrobnější členění ploch bydlení, ploch občanské vybavenosti, ploch výroby a skladování, ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství, ploch smíšených nezastavěného území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4-19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, kde je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou.

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

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

5.1 Soulad s požadavky zvláštních předpisů

ÚP Všenory je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného zadání a v rámci společného jednání o návrhu ÚP, veřejného a opakovaného veřejného projednání návrhu a projednání návrhu na rozhodnutí o námítkách a návrhu na vyhodnocení připomínek.

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny ve znění pozdějších právních předpisů (v platném znění).

Požadavky zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Územní plán respektuje a chrání všechna území ochrany přírody přírodní park, VKP, včetně ÚSES, který upřesňuje.

Požadavky zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Územní plán respektuje požadavky vyplývající zejména z § 4 a § 5 k zákona. Odůvodnění územního plánu obsahuje Vyhodnocení záborů půdního fondu. Je předmětem kapitoly 14.1 a výkresu O2.

V návaznosti na zastavěné území se vyskytují téměř výhradně půdy zařazené do TO2, ev. i TO1, proto není možné při návrhu rozvoje obce, se těmito půdám vyhnout. Převážná část zastavitelných ploch je převzata z původní územně plánovací dokumentace, ve které byl zábor těchto ploch projednán a odsouhlasen orgánem ochrany půdy.

Požadavky zák. č. 289/1995 Sb., o lesích

S výjimkou ploch v zastavěném území, které nejsou součástí ucelených lesních pozemků nebo malých pozemků na okraji zastavěného území, sloužících např. k nezbytnému rozšíření stávajících komunikací (jde o plochy Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z11, Z12, Z13, Z14, Z18) nejsou návrhem územního plánu dotčeny PUPFL, zejména na ně nejsou umísťovány žádné stavby pro rekreační a sportovní účely.

Požadavky zák. 254/2001 Sb., o vodách

Územní plán respektuje aktivní zónu záplavového území řeky Berounky a nenavrhuje do něj žádnou novou zástavbu. Územní plán respektuje pásmo podél vodních toků nezbytné pro jejich správu. Územní plán řeší koncepci nakládání s povrchovými vodami.

Požadavky zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Územní plán nenavrhuje žádný nový záměr, který by bylo třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Kapacita ČOV Všenory, pro kterou je v ÚP navržena územní rezerva, v žádném případě nedosáhne limitu pro zjišťovací řízení 10 tis. EO.

Požadavky zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy výroby ani neumisťuje plochy pro bydlení do sousedství výrobních ploch.

Požadavky zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Územní plán eviduje a chrání památky zapsané v Ústředním seznamu památek ČR. Území je považováno za území s archeologickými nálezy, tuto skutečnost územní plán respektuje.

Požadavky zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem, zejména § 77, odst. 2) - 5).

Požadavky zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon

Na území obce se nevyskytují ložiska nerostných surovin ani stanovené dobývací prostory.

Požadavky zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

V koordinacním výkrese O1 jsou vyznačena ochranná pásma silnic i jejich popis.

Požadavky zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

- Do řešeného území zasahuje území zvláštní povodně vzniklé havárií
- Do řešeného území dále zasahuje záplavové území Q₁₀₀ řeky Berounky, včetně aktivní zóny. Územní plán aktivní zóny nenavrhuje žádné zastavitelné plochy (s výjimkou územní rezervy pro ČOV v Horních Mokropsích, což je odůvodněné), na území zasaženém Q₁₀₀ musí být dodrženy stanovené podmínky.

b) Vymezení zón havarijního plánování

- Zóny havarijního plánování se v řešeném území nenacházejí.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- Bude řešeno v improvizovaných úkrytech budovaných ve sklepních prostorech zejména obytné zástavby.
- Stálé tlakově odolné úkryty se na území obce nevyskytují.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

- Evakuovaní obyvatelé budou shromažďováni v budově Obecního úřadu, ubytování bude možné v objektů ZŠ nebo MŠ.

- e) Skladování materiálu CO a humanitární pomoci
 - Materiál CO je skladován mimo obec.
 - Humanitární pomoc bude skladována v budově Obecního úřadu.
- f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelná území
 - Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.
- g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
 - Na území obce vhodná místa pro provádění těchto prací nejsou.
- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
 - Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
 - Nouzové zásobování vodou bude prostřednictvím cisteren a balené vody.
 - Nouzové zásobování elektrickou energií: není zajištěno.

Požadavky zákona č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

Celé řešené území leží v OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO (jev 102a).

Vyjmenované druhy staveb, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SEM Praha:

- 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
- 2) Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. - II. třídy.
- 3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- 5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- 6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení, vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
- 7) Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
- 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ke společnému jednání o návrhu

Vyhodnoceno v samostatné tabulkové příloze „Vyhodnocení výsledků společného jednání o návrhu s krajským úřadem a dotčenými orgány“ Odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k veřejnému projednání návrhu

Vyhodnoceno v samostatné tabulkové příloze „Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu s krajským úřadem a dotčenými orgány“ Odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k opakovanému veřejnému projednání návrhu

Vyhodnoceno v samostatné tabulkové příloze „Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu s krajským úřadem a dotčenými orgány“ Odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek

Vyhodnoceno v samostatné tabulkové příloze „Vyhodnocení výsledků projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek s krajským úřadem a dotčenými orgány“ Odůvodnění.

Z výše uvedené přílohy s vyhodnocením výsledků projednání návrhu územního plánu s dotčenými orgány vyplývá, že územní plán je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Rozpory v rámci projednání nebyly řešeny.

6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání územního plánu požadováno.

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

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

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

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

ad kapitola a) výrokové části

Zastavěné území je vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“, (mapy s jeho vyznačením byly použity jako mapový podklad původního ÚPSÚ). Dále jsou do zastavěného území zahrnuty pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ.

Zastavěné území vykazuje stav k 1. 12. 2021.

9.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

9.2.1 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

ad kapitola b.1) výrokové části

Obec má dobré rozvojové předpoklady zejména pro bydlení a rekreaci díky kvalitnímu životnímu prostředí, základní vybavenosti a dobré dopravní obsluze železnicí spojující obec s významnými centry vybavenosti a pracovních příležitostí v sousedství (Černošice, Dobřichovice, Praha). Významným rozvojovým předpokladem je i kvalitní přírodní a rekreačně využitelné zázemí, které obec předurčuje **pro kvalitní bydlení, ale i rekreaci a turistiku.**

Mezi obcemi Dolního Poberouní zaujímají Všenory výjimečnou polohu pod severně orientovanými svahy Hřebenů, ze strany jižní je výstavba omezena nivou řeky. Pro svou až lázeňskou atmosféru byly **Všenory vyhledávaným letním rezidenčním sídlem Pražanů od konce 19. století a zejména v prvních čtyřiceti letech 20. století. Právě tato etapa je určující pro génia loci, kterého chce nový územní plán chránit a rozvíjet.**

Další výstavba z období socialistického státu znamenala pro Všenory zaplnění převážné části ploch vhodných pro výstavbu standardní zástavbou rodinných domů. Také v období po roce 1989 pokračoval pozvolný kvantitativní růst další výstavbou rodinných domů na posledních k výstavbě vhodných místech.

Zajišťování veřejné infrastruktury bylo vždy spíše o krok pozadu za potřebami přibývajících obyvatel, což bylo dáno jak nedostatkem obecních pozemků, tak i finančních prostředků a do jisté míry i dostupností vybavenosti sousedních center a zejména Prahy, což nedostatek zejména občanské vybavenosti částečně kompenzuje. Přesto obec disponuje základní občanskou vybaveností. **Slabinou jsou zejména veřejná prostranství, kde je velký potenciál pro zlepšení, a silniční doprava, která je pro rozvoj obce limitujícím prvkem.**

Nový územní plán si klade za cíl nepokračovat v rozvoji kvantitativním, ale vytvořit podmínky pro rozvoj kvalitativní, spočívající v doplnění veřejné infrastruktury.

9.2.2 Zdůvodnění podmínek pro ochranu hodnot

ad kapitola b.2) výrokové části

Návrhem nejsou negativně dotčeny hodnoty území. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro ochranu a obnovu hodnot území, jak kulturních, tak přírodních.

Stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání a jejich respektováním by mělo být zabráněno narušení krajinného rázu nevhodnými stavbami i znehodnocení charakteru a celkového obrazu sídel.

9.2.2.1 Přehled kulturních hodnot a podmínky z toho vyplývající

Území s archeologickými nálezy

ÚAN kategorie I

- území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů:
 - 12-41-25/2 Jílovišťský les
 - 12-41-20/2 Všenory - kostel sv. Václava

ÚAN kategorie II

- území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 až 100%:
 - 12-41-20/7 Všenory - intravilán

ÚAN kategorie III

- území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%:
 - zahrnuje celé zbývající území obce nespádající do kategorie I a II.

Při výstavbě na území obce musí stavebník zajistit záchranný archeologický průzkum.

Památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek (zdroj: Monumnet):

- areál kostela sv. Václava - v Horních Mokropsích
číslo ÚSKP: 17674/2-3413
Ohrazený areál kostela je ukázkou hodnotného barokního areálu se starším středověkým základem a historizujícími úpravami.
- pohřební kaple - v lese nad údolím Všenorského potoka (kaple sv. Jana Křtitele)
číslo ÚSKP: 10126/2-4296
Drobná kaple na obdélném půdorysu s nápadnou novogotickou fasádou byla postavena nad hrobkou rodiny Nolců v letech 1889-1890 podle návrhu architekta Trancla z Prahy.
- glorieta
číslo ÚSKP 106512
Antikizující glorieta z roku 1885 na návrší nad obcí. Byl součástí parkových úprav rozvíjející se příměstské villegiatury.
- *vila - Všenory, Květoslava Mašity 292 číslo ÚSKP: 10085/2-4259 (prohlášení kulturní památkou bylo zrušeno)*

Ochrana památkově chráněných staveb a areálů vyplývá ze zákona o památkové péči.

Urbanistické hodnoty, hodnotné stavby, sochy, pomníky a kříže

- historická vilová zástavba vytvářená v územním plánu ve spolupráci s NPÚ na památkovou ochranu, jedná se o rezidenční letní vily se zahradami z období od 70. let 19. století do 1. poloviny 20. století a dále se jedná o kulturní dům s cenným zachovaným interiérem v sousedství bývalého Hotelu Zdenka; u kulturního domu chce obec obnovit charakter původní stavby; zástavba je vyznačena v Hlavním výkrese, protože jsou pro ni stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání, a ve schématu Kulturní hodnoty
- zachovaná venkovská zástavba v Horních Mokropsích vymezená v územním plánu; je vyznačena v Hlavním výkrese, protože jsou pro ni stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání a ve schématu Kulturní hodnoty
- urbanistické hodnoty dle ÚAP ORP: jádro obce Horní Mokropsy; vyznačeno ve schématu Kulturní hodnoty

- hodnotné stavby dle ÚAP ORP (vyznačeny ve schématu Kulturní hodnoty a výkrese O1):
 - Areál vily Ing. Edmunda Teyrovského s voluptuáriem
 - Divadelní sál při "Vile Nolč" – bývalém hotelu Zdenka (v kulturním domě)
 - Gloriet
 - Rodinný dům Marie Kehrnové
 - Rodinný dům s truhlárnou
 - Vila Boženka
 - Vila Dr. Františka Friedricha
 - Vila Františka Háši a jeho ženy Jaroslavy
 - Vila Josefa Klímy
 - Vila Karla Gopolda z Lobsdorfu
 - Vila majitele grafického závodu v Praze Jana Štence
 - Vila Marie
 - Vila Stanislava Vávry
 - Vila Vojtěška
 - Lidová architektura v Horních Mokropsích
 - Modlitební kaplička
 - Bývalá letní restaurace a hotel, později penzionát Stejskal; dnes domov důchodců
 - dominanta obce
 - Sladovna - dominanta obce
 - Zámeček - dominanta obce
- další hodnotné stavby: (nezobrazeno v grafické části)
 - budova školy ve Všenorech č.p. 370,
 - socha sv. Václava (nyní před kostelem sv. Václava),
 - socha Jana Husa,
 - jezdecká socha Jana Žižky – zahrada Teyrovských.
 - pomník Obětem války před budovou č.p. 93).
 - další sochy, pomníky, kříže

Územní plán stavby zachovává a vytváří podmínky pro ochranu uvedených hodnot stanovením podmínek prostorového uspořádání. Tyto podmínky požadují při případných změnách dokončených staveb a nové výstavbě v území s výskytem těchto hodnot respektovat charakter původní zástavby.

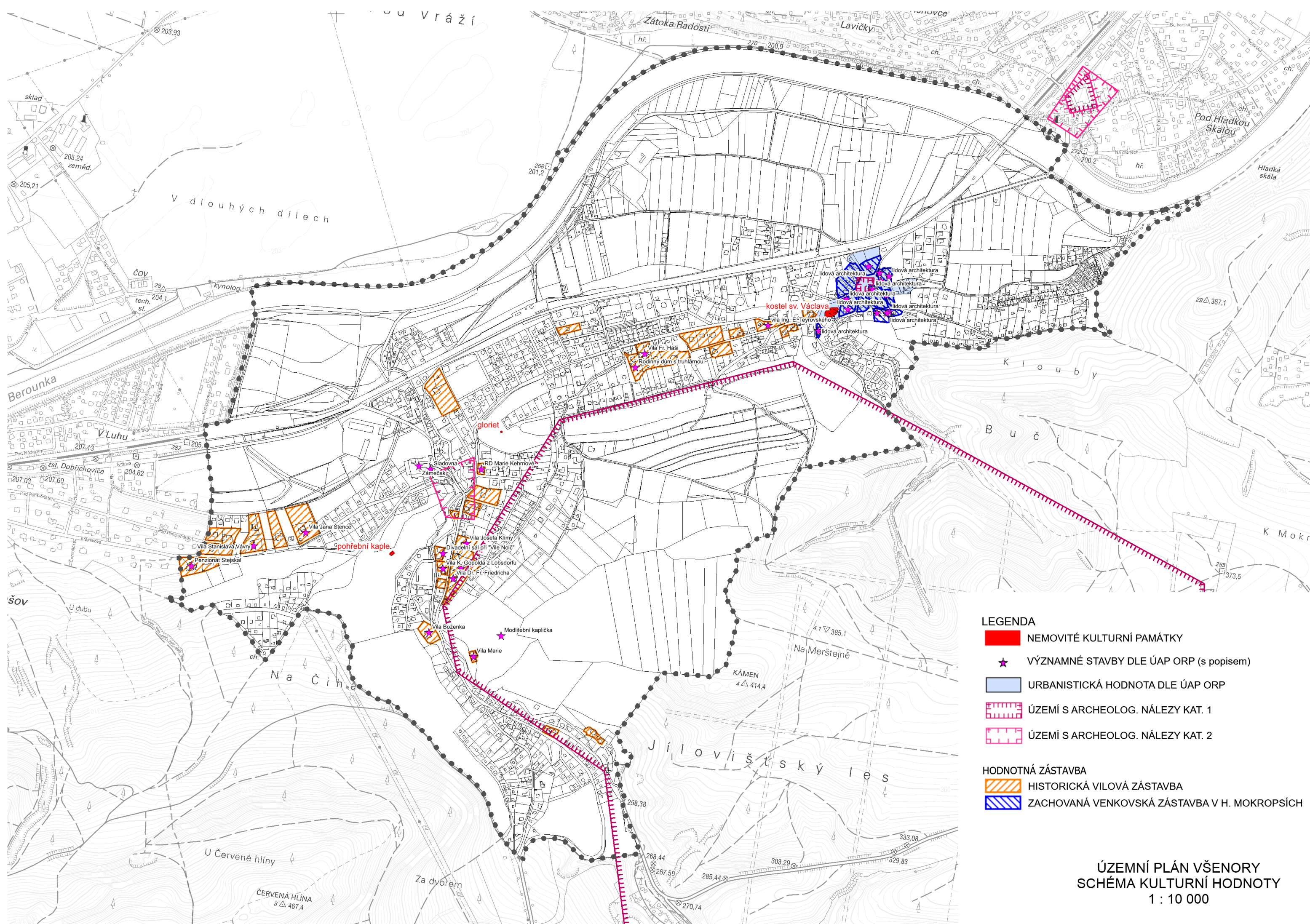
9.2.2.2 Přehled přírodních hodnot území a podmínky z toho vyplývající

Územní plán Všenory respektuje všechny níže uvedené přírodní hodnoty území. Navržený rozvoj neovlivní negativně tyto hodnoty, vymezené plochy ÚSES, ani další přírodně hodnotná území.

Následující přírodně hodnotné části krajiny územní plán zařazuje do **ploch přírodních (NP)**, ev. do **ploch smíšených nezastavěného území** s indexem „p“, jejichž využití je podřízeno ochraně přírody.

Přírodní park Hřebený

Přírodní park Hřebený byl vyhlášen Nařízením Středočeského kraje č. 4/2009, o zřízení přírodního parku Hřebený, ze dne 14. září 2009. Důvodem je zachování krajinného rázu zalesněné pahorkatiny, zejména s lesními komplexy s částmi přírodně blízkých bučin a smíšeného lesa s rozptýlenými věkovitými stromy na charakteristickém geologickém podloží, s významnými přírodními a estetickými hodnotami a s řadou kulturně historických památek. Podle geomorfologického členění jsou v řešeném území zastoupeny podcelky Hřebený, mimo řešené území pak Brdy, Dobříšská pahorkatina a Příbramská pahorkatina.



Na geologické stavbě se podílejí paleozoické sedimenty a vulkanity příbramsko-jinecké a pražské pánve a dále sedimenty a vulkanity proterozoického stáří.

Celková rozloha přírodního parku je 184 km², do řešeného území obce Všenory zasahuje přírodní park rozlohou 118,75 ha. V návrhu ÚP Všenory je hranice přírodního parku zpřesněna na parcely KN na základě podkladu ÚAP ORP Černošice a na základě popisu hranice uvedené v Nařízení Středočeského kraje č. 4/2009.

Územní plán Všenory respektuje vyhlášení přírodního parku Hřebený.

Významné krajinné prvky (VKP):

„Významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků“ - § 3 zák. č. 114/92 S., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Významnými krajinnými prvky **ze zákona** jsou v řešeném území vodní toky a jejich nivy, rybníky a lesní porosty. Z územní studie krajiny je převzato vymezení nivy a je zobrazeno ve schématu Vodohospodářské poměry a navrhovaná opatření vloženém na konci Odůvodnění.

VKP registrované

- Magetova zahrada – dokument ZP/1754/65/Vo vydal Okresní úřad Praha – západ dne 4.5.1995. Historická zahrada výtvarníka a grafika Jana Mageta.

VKP navržené k registraci / evidenci

Významné krajinné prvky navržené k registraci / evidenci jsou dále dělené na:

VKP - významný krajinný prvek (Podstádlí)

VKC - významný krajinný celek - zahrnuje plošně rozsáhlejší krajinářsky a ekologicky významné území o rozloze desítek až stovek hektarů, na kterém rozmanité ekologické podmínky umožňují výskyt více typů přírodních a přírodě blízkých společenstev

ZHČL - zvláště hodnotná část lesa - zahrnuje krajinářsky mimořádně hodnotné části lesů, zejména s přirozenou druhovou skladbou dřevin, s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin i živočichů, skály a skalní stepi, atd. ZHČL jsou převzaty z podkladů ÚHÚL Brandýs nad Labem. Jedná se o lesní pozemky, které **není třeba registrovat (VKP ze zákona), pouze evidovat z důvodu jejich ochrany.**

- VKP 158 Čolkoviště; mokřad s výskytem čolků a rákosinou na hranici k.ú. Všenory a Dobřichovice
- VKP 159 Všenory – hrobka; drobná kaple na obdélném půdorysu s nápadnou novogotickou fasádou byla postavena nad hrobkou rodiny Nolčů v letech 1889-1890 podle návrhu architekta Trágla z Prahy. V lese nad údolím Všenorského potoka, v sousedství památný dub. Součást přírodního parku Hřebený.
- VKP 160 Podstádlí; součást přírodního parku Hřebený, jedná se o komplex sadů, luk, pastvin a ploch ovlivněných činností člověka (hřbitov, zemědělský objekt), na prudkých svazích nad Všenory.

Předmětem ochrany je zvýšení diverzity krajiny, významné teplomilné společenstvo pro dané území. V porostu se vyskytují třešeň ptačí, slivoň švestka, jablono domáci, dub, z keřů pak růže šípová, hloh.; v podrostu ovsík vyvýšený, krvavec menší, kakost luční, kostřava ovčí, k. červená, řebříček obecný, rožec rolní. Oproti vymezení dle Generelu ÚSES okresu Praha – západ je lokalita zmenšena o zastavitelnou plochu Z19.

Ohrožení: degradace, sukcese, eroze, snižování druhové diverzity, intenzivní pastva, zástavba.

Opatření: omezit intenzivní pastvu, kosení 2x ročně, potlačit expanzi keřů, chránit zbytek lokality před dalším rozvojem.

- ZHČL 161 Jílovišťský les; komplex lesa na území k.ú. Všenory a Jíloviště. Smíšený porost věkově a vrstevně diferencovaný, na Z a JZ příkrých svazích nad Všenory, skalní výstupy; kamenité návrší, terénní rýhy, na svahu ochranný les se sutěmi a skalkami, mokřadla. V porostu dub, modřín, habr, borovice, buk. Součást RBC 1400 Jílovišťské lesy a přírodního parku Hřebený.

Ohrožení: rekreační zatížení, zavádění monokultur, tracheomykoza DB, sucho

Opatření: zdravotní výběr a přirozená obnova v porostech ochranných, zachovat dubové hospodářství

- ZHČL 169 Hladká skála; lokalita převážně na území k.ú. Jíloviště, do řešeného území zasahuje pouze okrajově. Porost na skalnatém příkrém SZ svahu nad Berounkou – dub, habr, borovice, smrk; v podrostu ptačí zob, hloh, růže šípková, dub pýřitý, bika hajní, jestřábík zední, zvonek okrouhlolistý, kručinka barvířská, ostřice prstnatá, rozchodník, kaprad' samec. Ochranný porost na exponovaném stanovišti, významné a typické společenstvo pro dané území. Součást přírodního parku Hřebený.

Ohrožení: sucho, tracheomykoza dubu

Opatření: pouze zdravotní výběry

Navržená opatření pro významné krajinné prvky jsou převzata z podkladů orgánů ochrany přírody a územní plán je bere na vědomí. Nelze je však zařadit do regulativů ploch v územním plánu pro jejich podrobnost.

Údolní niva, viz *schéma Vodohospodářské poměry a navrhovaná opatření*

Územní studii krajiny ORP Černošice“ (ČZU v Praze, 11/2019) je vymezena údolní niva, jejíž prvky jsou znázorněny ve schématu Vodohospodářské poměry a navržená opatření (schéma zařazeno na konci Odůvodnění).

Vztahová zóna vodních toků a ploch

Vztahová zóna vodních toků a ploch je potenciální funkční (fungující) niva, rozšířená o plochy v okolí vodních toků a ploch, které nesplňují prostorová kritéria pro vymezení nivy (zejm. pravidelné zaplavování a vývoj specifických půd typických pro nivu), ale mají zcela zásadní význam pro přirozený vodní režim vodního toku (např. prameniště, břehové porosty, ostrovy jiných půdních typů uvnitř funkčních niv atp.).

Jedná se o soubor ploch zajišťujících ekologickou a vodohospodářskou funkci vodního toku, úzce spjatých s vodním tokem, přičemž tento vztah je oboustranný. Na jednu stranu je tok z těchto ploch dotován například zejména v pramenných oblastech a na druhou stranu dochází k dotaci vody těchto ploch z vodního toku.

Kromě výše uvedeného schématu je vztahová zóna údolní nivy znázorněna také v koordinačním výkrese.

Funkční potenciální niva

Funkční potenciální nivy jsou části krajiny, které jsou periodicky ovlivňovány dynamikou vodního toku a jejich využití má přímou souvislost s hydrologickým režimem vodního toku. Jedná se o území, kde se nalézá funkční (fungující) niva. Funkční potenciální niva je při povodňových situacích přirozeně zaplavována a není vhodné v ní intenzivně hospodařit či výstavbou zabráňovat vodnímu toku v rozliti povodně do prostoru nivy. Funkční (fungující) niva má vysokou retenční a transformační schopnost za povodňových stavů. V případě jejího narušování jsou sídla ležící níže na toku více ohrožena rychlým vzestupem hladiny.

Mezi **hlavní opatření** ve volné krajině pro vztahovou zónu i potenciální nivu patří nepřipouštět vymezování nových zastavitelných ploch. Protože obec Všenory má velmi omezené rozvojové možnosti, nebylo možné se nivě zcela vyhnout. Jsou zde však vymezeny ve většině případů zastavitelné plochy a plochy změn v krajině převzaté z dosud platné ÚPD. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo aktivní zónu a v maximální možné míře se vyhýbají Q₁₀₀.

Plochy potenciální retence ve volné krajině

Plochy potenciální retence ve volné krajině jsou identifikované plochy přirozených bezodtokých terénních depresí, v nichž dochází k přirozené akumulaci vody (povrchových, případně podpovrchových odtoků) ze srážek. V těchto plochách může docházet k přechodnému zamokření. Pokud se tyto plochy nacházejí na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích, znesnadňují intenzivní zemědělské hospodaření (mechanizovanou orbu).

Památné stromy

- Dub letní – u kaple sv. Jana Křtitele
- Dub u pavilonu v zahradě zámku
- Dub na křižovatce ulic Karla Majera a U Dubu

9.2.2.3 Přehled civilizačních hodnot a podmínky z toho vyplývající

Kromě hodnot kulturních a přírodních se v území vyskytují další hodnoty vytvořené člověkem, zhodnocující území a usnadňující a zlepšující život. Jsou to zejména:

Dopravní a technická infrastruktura

- železniční, silniční a cestní síť, technická vybavenost - nezbytná pro kvalitní život v obci. Územní plán respektuje stávající infrastrukturu a navrhuje doplnění chybějící infrastruktury ve stávající zástavbě i pro nově navrženou zástavbu.

Občanská vybavenost

- zejména veřejná a sportovní - škola, mateřská škola, obecní úřad, knihovna, sportovní a volnočasová zařízení - důležité pro každodenní život v obci. Územní plán chrání tato zařízení vybavenosti a vytváří podmínky pro jejich eventuální doplnění.

Za civilizační hodnoty jsou považovány dále např. investice od půdy (v případě Všenor plošné a liniové odvodnění v prostoru mezi železniční tratí a Berounkou).

Územní plán civilizační hodnoty zachovává a rozvíjí v souvislosti s navrženým rozvojem obce.

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

9.3.1 Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

9.3.1.1 Předpokládaný demografický vývoj, obyvatelé a rekreanti na území obce

Všenory patří mezi obce v Dolním Poberouní s relativně menším počtem obyvatel (prosinec 2019 – 1 658 obyvatel) a poměrně malou dynamikou vývoje počtu obyvatel. Sousední Dobřichovice měly k 1.1.2019 – 3 675 obyvatel a Černošice – 7 006 obyvatel. Ke kvantitativnímu rozvoji spojenému s výrazným nárůstem počtu obyvatel nemají Všenory předpoklady. Strategie obce spočívá v rozvoji kvalitativním – ve zkvalitnění veřejné infrastruktury. Pro její správné dimenzování je třeba provést úvahu o předpokládaném demografickém vývoji.

Vývoj počtu obyvatel mezi lety 1975 a 2021

rok	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021
obyv. k 1.1.	1656	1584	1378	1359	1410	1457	1545	1615	1670	1670	1697	1716

Z uvedeného vývoje počtu obyvatel od roku 1975 je zřejmé, že počet obyvatel byl v roce 1975 stejný jako v současnosti. Vývoj počtu obyvatel zaznamenal mezi lety 1975 a 1995 pokles k minimu 1 359 obyvatel. Mezi léty 1995 a současností následuje období růstu. Počet obyvatel obce k. 1.1. 2021 je 1 716. Z toho vyplývá, že za posledních 20 let přibýlo ve Všenorech cca 300 obyvatel.

Územní plán navrhuje cca **5,39 ha nových ploch pro bydlení, v plochách bydlení individuálního v rodinných domech a v plochách smíšených obytných centrálních** (jde o plochy zastavitelné i plochy přestavby). To znamená možnost výstavby cca 50 rodinných domů. Další byty a domy mohou vzniknout novou výstavbou a změnami dokončených staveb v zastavěném území.

Celkem lze odhadnout, že v souladu s novým územním plánem může být realizováno cca 80 až 100 bytů převážně v rodinných domech. To představuje možnost bydlení pro cca 200 až 250 nových obyvatel. Při stejné dynamice vývoje jako v posledních 20 letech by tyto plochy mohly pokrýt potřebu pro novou výstavbu ve Všenorech na dalších cca 20 let.

Počet trvale hlášených obyvatel by tak mohl být k roku 2040 cca 2 000.

Pro návrh občanské a technické infrastruktury je třeba vzít v úvahu i **stávající nepřihlášené obyvatele, kterých je odhadem cca 400.**

Další nároky zejména na technickou infrastrukturu (vodovod, částečně i kanalizace) představují rekreatanti – zejména chataři. Pro návrh jsme uvažovali s **letním navýšením o cca 500 obyvatel.**

Celkem tedy můžeme počítat k roku 2040:

- s cca 2 400 trvalými obyvateli (včetně nepřihlášených)
- s nárůstem na 2 900 v obci přítomných obyvatel a rekreatantů v letní sezóně

Dimenzování základní občanské vybavenosti pro cca 2 400 obyvatel.

Dimenzování technické infrastruktury by tak mohlo být cca na 3 000 obyvatel s rezervou 10%.

Poznámka:

- *předpokládáme, že úbytek bytového fondu daný jeho stárnutím bude kompenzován přestavbami,*
- *předpokládáme, že obyvatelé nových domů budou přihlášení.*

9.3.1.2 Zdůvodnění základních zásad urbanistické koncepce

ad kapitola c.1.1) výrokové části

Základní strategií návrhu územního plánu Všenor je **kvalitativní rozvoj, nikoliv rozvoj kvantitativní** spojený s výstavbou v dosud nezastavěném území.

Základním cílem územního plánu Všenory je vytvořit podmínky pro **zlepšení veřejné infrastruktury** zejména železniční dopravy, technické infrastruktury, občanské vybavenosti, veřejných prostranství).

Návrh územního plánu koordinuje potřeby obce a požadavky majitelů pozemků a investorů, s kapacitou a možností rozvoje veřejné infrastruktury i s požadavkem ochrany hodnot území a s limity využití území. Z důvodů **ochrany hodnot území, vodohospodářských limitů a omezené možnosti zlepšení dopravní obslužnosti** pro silniční dopravu, jsou rozvojové možnosti obce omezené a novou výstavbu je možné směřovat pouze do některých lokalit.

Územní plán **přebírá v první řadě zastavitelné plochy navržené předchozí územně plánovací dokumentací** (tedy ÚPSÚ a jeho změny č. 1 - 2) a doplňuje je o některé nově uplatněné požadavky, které byly předběžně vyhodnoceny v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Vzhledem k omezeným rozvojovým možnostem bylo možné vyhovět pouze některým novým požadavkům.

Po společném jednání musela být většina zastavitelných ploch v oblasti Plzeňka (s výjimkou části zastavitelné plochy Z01) a dále některé zastavitelné plochy a plochy změn v krajině ve Větrném údolí na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů zejména ochrany ZPF a přírody, ale i z důvodu nutnosti zajištění souladu s PÚR ČR a ZÚR SK, z návrhu vypuštěny.

Pro rozvoj jsou v první řadě navrženy volné pozemky a proluky v zastavěném území a dále enklávy a další vhodné plochy přiléhající k zastavěnému území. Pro nové využití jsou navrženy také některé plochy přestavby.

Územní plán předpokládá rozvoj zejména obytné zástavby a s tím spojený rozvoj odpovídající veřejné, zejména technické infrastruktury.

Územní plán podporuje i nepobytovou rekreaci (turistiku, cykloturistiku, rekreační využití řeky Rekreační funkce obce je dána kvalitami přírodního zázemí – niva řeky Berounky a Hřebeny.

V obci se obdobně jako ve většině obcí kolem Berounky rozvíjela v minulosti chatová zástavba. Stávající plochy územní plán stabilizuje, ale nové plochy pro individuální rekreaci jsou navrženy minimálně **Z22** (Montana), **Z23** (Na Benátkách).

Rozvoj výrobních aktivit je omezen, aby nedocházelo k narušování obytného a rekreačního prostředí obce.

Nezastavěné území (krajinu), jako jednu z hodnot, chrání územní plán před lokalizací nevhodných staveb a před nevhodným využitím. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby, přípustné v krajině dle § 18, odst. 5) stavebního zákona, jde zejména o zemědělské areály v krajině a větrné a fotovoltaické elektrárny. Toto omezení je i z důvodu ochrany krajinného rázu.

Obě původně samostatná sídla Všenory a Horní Mokropsy mají svůj historický vývoj, ze kterého plyne jejich charakter a specifika. Dnes však je zástavba srostlá a tvoří jeden celek.

Důraz je kladen na ochranu dochovaného charakteru a struktury zejména původní zástavby tak, aby realizací nové zástavby nebyl narušen charakteristický obraz jednotlivých sídel.

Všenory

Jádro starých Všenor tvořila tvrz, statek a dvůr, v místě tvrze vznikl později **zámek a pivovar** a zástavba se rozvíjela v údolí Všenorského potoka.

Charakteristickou zástavbu Všenor však tvoří často honosné **vily a letní sídla** s rozsáhlými zahradami, jejichž největší stavební rozmach nastal na konci 19. a začátku 20. století. Velká část této vilové zástavby, která utváří typický obraz Všenor, si uchovala svůj charakter a některé jsou vytipovány NPÚ pro památkovou ochranu. Z tohoto důvodu jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání pro změny dokončených staveb a novou výstavbu uvnitř sídla v těchto plochách (vyznačeny v hlavním a koordinačním výkrese) i pro nové plochy zástavby, tak aby typický obraz sídla nebyl narušen.

Rozvojové možnosti této části obce jsou omezené řadou limitů. V jižní části nad údolím Všenorského potoka jsou to lesy, na Podstádlí přírodní park Hřebeny a VKP navržené k registraci.

Jediný rozvojový směr je tedy západní - lokalita **Plzeňka**. Zde jsou ovšem četná omezení pro výstavbu: zejména kvalitní zemědělská půda a nově i údolní niva. Limitem na Plzeňce je i koridor pro optimalizaci železniční trati, který je nutné respektovat. Obytná zástavba (část Z01) je navržena pouze v jihovýchodní části lokality, zbytek plochy v údolní nivě je ponechán na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody v nezastavitelném území. Specifický rozvojový potenciál tvoří plocha přestavby areálu Krijcos (plocha P01).

Horní Mokropsy

Původně sídlo s typicky vesnickou zástavbou kolem **návsi**, která si dodnes zachovala svůj charakter a je jednou z hodnot území, které si zaslouží ochranu. Dominantou této části je **kostel sv. Václava**.

Další drobnější zástavba vznikala jižně od návsi (dnes ulice V Chaloupkách). V okrajových částech vznikala zástavba RD spíše městského charakteru (Okály nebo nejnovější lokalita Panská zahrada).

Rozvojové možnosti jsou velmi omezené. Jediný volný prostor východním směrem leží celý v záplavovém území, z jižní strany přiléhá zastavěné území k hranici obce a ze severní k železniční trati. Vymezeno je několik drobných zastavitelných ploch v enklávách v zastavěném území, převzatých z dosud platné ÚPD.

Prostor mezi tratí a řekou

Jde o území využívané dost živelně, je zde několik jader různorodé zástavby (obytná zástavba, chatová zástavba, devastovaný areál bývalých skleníků).

Rozvoj v této části obce je **limitován zejména záplavovým územím s aktivní zónou a kvalitní zemědělskou půdou**.

Velmi problematické je budoucí **využití areálu bývalých skleníků**, který téměř celý leží v aktivní zóně záplavového území. V souladu s vodním zákonem je zde možná pouze údržba stávajících zkolaudovaných objektů a je zde vyloučeno oplocování. Pro plochu jsou proto stanoveny specifické podmínky využití (VZ1), které připouštějí například zahradnictví, pěstební plochy apod. Jižní část areálu je navržena jako plocha přestavby na plochy rekreace individuální, která zde již z velké části je.

Omezený rozvoj obytné a rekreační funkce je navržen v lokalitě **Sušárna**. V potenciálně atraktivním území východně od Sušárny, které má však kvůli limitům velmi omezené možnosti využití, je velký tlak ze strany majitelů na jeho využití. Z důvodů limitů zde však nelze navrhnout plochy pro zástavbu a je zde navržena rekreace na přírodních plochách (RO) - oddechové plochy.

Severně od železniční trati je pak navrženo parkoviště, které bude z části sloužit rekreačním plochám a zčásti jako parkoviště P+R pro zastávku Všenory.

Samostatné chatové osady a rozptýlená chatová zástavba

Chatová zástavba se nachází jednak v nivě Berounky v několika menších plochách (Sušárna, Větrné údolí, Benátky), v samostatných chatových osadách (Montana, Čihadla) i rozptýlená v obytné zástavbě, či na jejích okrajích a dále jednotlivé chaty v lesích. S ohledem na požadavek na zachování přírodních hodnot území i s ohledem na obtížný přístup do chatových lokalit (zejména Čihadla) a možnosti napojení na síť technické infrastruktury, je další chatová zástavba na území obce rozvíjena pouze v omezené míře v návaznosti na stávající zástavbu. Rozvoj největší chatové osady Montana je omezen navíc nejkvalitnější zemědělskou půdou a záplavovým územím s aktivní zónou a z jižní strany hranicí řešeného území a lesem.

Zejména osada Montana je tradiční osadou s jistým *geniem loci*, který se však pomalu vytrácí s měnícími se požadavky lidí na rekreaci v chatách (vyšší prostorový standard, uplatňování nových stavebních technologií, jiné představy o trávení volného času a menší zájem o společné aktivity v osadě). Osada nemá předpoklady k přeměně na trvalé bydlení (malé pozemky, úzké komunikace, chybějící technická infrastruktura), proto ji územní plán stabilizuje ve stávajícím rozsahu.

9.3.1.3 Zdůvodnění koncepce funkčního uspořádání

ad kapitola c.1.2) výrokové části

Bydlení

Bydlení je jednou z hlavních funkcí obce Všenory. Je to dáno především kvalitním životním prostředím i přírodním zázemím a blízkostí Prahy, jakožto cíle vyjížďky za prací a vybaveností. Plusem je školská vybavenost v obci (základní škola 1. - 9. ročník a mateřská škola). Obec má jinak pouze základní vybavenost a nemá ani velkou nabídku pracovních příležitostí, ale to je vyváženo dobrou dopravní dostupností blízkých center vybavenosti i pracovních příležitostí (Praha, Beroun, Dobříchovice, Černošice). Díky tomu je v obci zájem o bydlení, a i do budoucna se bude bydlení rozvíjet jako hlavní funkce obce.

Vzhledem k rezidenčnímu charakteru sídla s množstvím zeleně a vzhledem k hodnotám území je preferován kvalitativní rozvoj obytné zástavby před kvantitativním. Územní plán nabízí plochy jak pro obytnou zástavbu v rodinných domech, tak i smíšené bydlení, kde je vedle bydlení přípustné umísťovat i další funkce, zejména nerušícího obslužného charakteru.

Rozvoj obytné zástavby je omezen na drobnější lokality, většinou v prolukách mezi stávající zástavbou. Jediná rozsáhlejší zastavitelná plocha navržená na Plzeňce byla po společném jednání podstatně zmenšena z důvodu polohy v údolní nivě.

Územní plán dále umožňuje přestavbu některých staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy. Jde především o plochy ve stávající obytné zástavbě, které mají vyhovující přístupové komunikace a možnost napojení na síť technické infrastruktury a dostatečnou velikost pozemku stanovenou pro plochy bydlení. Tyto pozemky staveb pro rodinnou rekreaci jsou zařazeny do stávajících ploch bydlení, protože jde většinou o jednotlivé pozemky, v měřítku územního plánu obtížně zobrazitelné.

Občanské vybavení (viz též kapitola 9.6)

Obec má dobrou základní vybavenost, soustředěnou zejména ve Všenorech:

- Obecní úřad a knihovna,
- Všenorské muzeum Mariny Cvětajevové
- Základní škola Josefa Kubálka, sídlí ve třech budovách, celková kapacita 260 dětí slouží i pro děti z Černolic a je naplněna, součástí je víceúčelové hřiště,
- Mateřská škola - 3 oddělení sídlí ve dvou objektech, celková kapacita 50 dětí je naplněna
- Lesní klub Na stráni („lesní“ školka)
- Pobočka ZUŠ Černošice
- středisko volného času Všenory - kroužky a kurzy pro děti, mládež a dospělé
- pobočka Pošta – Partner (V budově OÚ)
- základní obchodní vybavenost,
- stravovací zařízení
- areál fotbalového hřiště,
- kurt v údolí Všenorského potoka
- 2 hřbitovy
- kostel v Horních Mokropsích

Tato vybavenost je dostačující pro stávající potřeby obce a je územním plánem stabilizovaná. Je třeba posílit a rozvíjet základní obchodní vybavenost a stravovací zařízení, které v obci chybí.

Záměr rozšíření kapacity ZŠ a MŠ by se měl uskutečnit v rámci stávajících pozemků a nevyvolá nové územní nároky.

V obci je dále nevyužívaný kulturní dům, který by obec chtěla obnovit a využít pro potřeby obyvatel i návštěvníků (víceúčelový sál, knihovna, malé muzeum, kavárna apod.). Jedná se o část plochy přestavby **P02**.

V Horních Mokropsích získala obec do svého vlastnictví plochu u bývalé kovárny (**P05**), kde chce realizovat veřejnou vybavenost dle aktuální potřeby (v nejbližší době se uvažuje o dětském hřišti).

Nová zařízení občanského vybavení komerčního charakteru je v případě potřeby možné umísťovat v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných centrálních (SC) nebo venkovských (SV), ale i v plochách bydlení (BV), umožňuje to přípustné využití, stanovené pro tyto plochy.

Sport

Všenory mají základní **sportovní vybavení** - areál fotbalového hřiště ve Všenorech a dále házenkářské hřiště v údolí Všenorského potoka a víceúčelové hřiště u základní školy. Na břehu Berounky je stávající objekt Junáka, s využitím jako loděnice, tento objekt je kvůli poloze v aktivní zóně bez možnosti rozšíření.

Zadání požadovalo prověřit umístění tréninkového fotbalového hřiště v prostoru mezi tratí a Berounkou, v místě, kde původní územní plán navrhuje plochu pro technickou vybavenost a územní rezervu pro sport. Vzhledem k tomu, že jsou zde převážně zemědělské půdy třídy ochrany 1 a tento záměr byl v dosud platném ÚPSÚ pouze jako územní rezerva, není zábor možný z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu.

Další požadavek na umístění tenisových kurtů v prostoru nivy Berounky byl zamítnut rovněž z důvodu ochrany kvalitní zemědělské půdy.

Plocha pro sport navržená v lokalitě Plzeňka byla z návrhu vypuštěna po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody.

V případě potřeby je možné drobná sportoviště umísťovat i v plochách pro bydlení, či ve smíšených plochách - umožňují to podmínky stanovené pro tento druh ploch. Sportoviště přírodního charakteru bez možnosti zástavby a zpevňování ploch jsou přípustná i ve smíšených plochách nezastavěného území MN, s indexem "s".

Rekreace

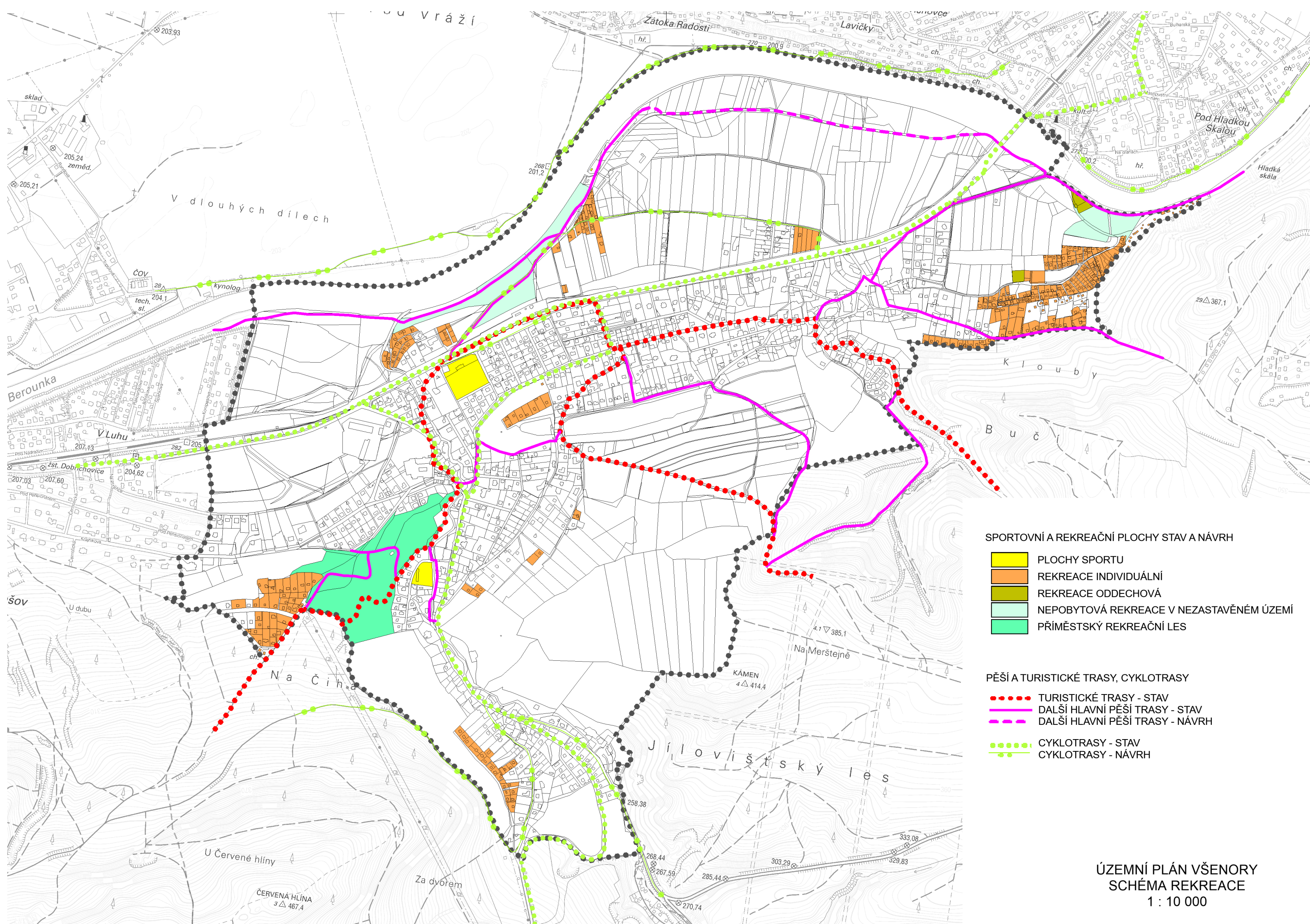
Všenory jsou díky kvalitnímu životnímu prostředí a přírodnímu zázemí včetně řeky Berounky a díky dobré dostupnosti z Prahy atraktivní pro **pobytovou i nepobytovou rekreaci**.

V území je několik chatových lokalit, které územní plán stabilizuje. Další rozvoj chatové zástavby je omezen četnými limity, zejména záplavovým územím s aktivní zónou a kvalitní zemědělskou půdou zařazenou do TO 1 a 2.

Část chatové zástavby se nachází v lesích, vlastní stavby však na lesních pozemcích nestojí. Územní plán chrání lesní pozemky, proto jsou do ploch rekreace individuální zařazeny pouze zastavěné části pozemků, a tudíž není možné tuto zástavbu rozšiřovat.

Územní plán podporuje využití území pro krátkodobou a nepobytovou rekreaci. Významným fenoménem je řeka Berounka využívaná jak vodáky, tak pro koupání. V blízkosti řeky jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území s indexem "r", které je možné využívat jako pobytové louky.

Vzhledem k nedostatku dětských hřišť v Horních Mokropsích byla vymezena v kategorii rekreace – oddechové plochy RO - plocha změny v krajině K06 při vjezdu do Montany. Jedná se o obecní pozemek u cesty, kde může vzniknout dětské hřiště s přírodními herními prvky, bez trvalých staveb.



Územní plán navrhuje místo pro přístaviště přivozu proti pláži Dolní Mokropsy. Tím se propojí pobřeží v Horních Mokropsích s rekreačním územím Dolních Mokropes. Místo je vymezeno v Koordinačním výkresu.

Dalším lákadlem je lesnaté území Hřebenů, využívané hlavně turisty a cykloturisty. Pro cykloturistiku je využíváno i rovinaté údolí Berounky.

Výroba

Všenory jsou především rezidenční a rekreační sídlo, proto výroba je pouze okrajovou funkcí obce a její rozvoj je omezený na drobné nerušící činnosti.

Územní plán navrhuje změnu areálu Krijcos, který se nachází v sousedství obytné zástavby i zastavitelných ploch pro bydlení a je zčásti využíván pro výrobní a servisní činnosti, na plochu smíšenou obytnou (plocha přestavby **P01**).

S ohledem na polohu v aktivní zóně záplavového území dojde také k podstatnému omezení využití areálu bývalých skleníků, který je v současné době využíván živelně a nevhodně vzhledem ke své poloze. Proto jsou pro plochu stanoveny specifické podmínky pro využití území, které zohledňují polohu v aktivní zóně.

V lokalitě Podstádlí se dále nacházejí samostatné zemědělské stavby v krajině, které jsou však bez možnosti dalšího rozvoje s ohledem na polohu v přírodním parku a navrženém VKP, proto jsou pro ně stanoveny také specifické podmínky využití VZ2.

Nově je navržena pouze jedna plocha pro drobnou výrobu - za tratí v místě bývalé skládky (**Z16**), kde provozování výrobních činností nebude narušovat obytné prostředí.

9.3.1.4 Zdůvodnění urbanistické kompozice a koncepce prostorového uspořádání

ad kapitola c.1.3) výrokové části

Koncepce prostorového uspořádání vyplývá ze stávajícího charakteru a uspořádání sídel a z jejich polohy v krajině, z jejich dosavadního vývoje i z potenciálu pro jejich další rozvoj.

Podmínky prostorového uspořádání (viz kap. f. 2 výrokové části) byly stanoveny tak, aby nová zástavba, ani úpravy existující zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající zástavby, ani aby nebyl narušen celkový obraz sídla a krajinný ráz.

Nová výstavba a změny dokončených staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor nebo jde o izolovanou zástavbu umístěnou v zahradách s nepravidelným odstupem od hranice veřejného prostranství apod.).

Pozornost je věnována zejména zachované historické vilové zástavbě ve Všenorech a zachované venkovské zástavbě v Horních Mokropsích (vyznačeny jsou ve výkrese P2 a O1), pro kterou jsou stanoveny specifické podmínky, aby při případných rekonstrukcích nedocházelo k jejímu znehodnocení.

9.3.1.5 Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

ad kapitola c.1.4) výrokové části

Prostorové podmínky uvnitř stávající zástavby vznik nových veřejných prostranství prakticky neumožňují, proto územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství - zejména ulice, náves Horní Mokropsy, prostranství Na Burze ve Všenorech a plochy veřejné zeleně jejich vyčleněním do samostatných ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve stávající zástavbě je navrženo veřejné prostranství před hřbitovem Všenory I (plocha Z15).

Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových prostranství, která budou součástí zastavitelných ploch a jejich umístění bude navrženo následnou dokumentací, či požadovanou územní studií. Veřejná prostranství vzniknou v souvislosti s realizací ploch pro bydlení na základě podrobnějšího řešení těchto ploch (viz vyhláška č.501/2006 Sb. §7, odst. 2, který stanovuje požadavky na vznik ploch veřejných prostranství v plochách větších než 2 ha).

9.3.2 Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

ad kapitola c.2) výrokové části

Územní plán Všenory vymezuje zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu, který odpovídá reálným potřebám obce a jejímu významu ve struktuře osídlení.

Z01 Plzeňka (0,84 ha, plocha mimo zastavěné území převzatá z ÚPSÚ v platném znění)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**
- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- od severovýchodu z ulice Brunšov

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510 a ze železnice

Limity využití plochy:

- v části plochy nejkvalitnější půdy TO 1 a 2
- radioreleová trasa
- v části plochy území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z dosud platné územně plánovací dokumentace, kde byla zařazena do ploch bydlení, proto ji lze i z hlediska záborů ZPF považovat za prověřenou plochu
- proti původnímu rozsahu je na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody zmenšena o část, do které zasahuje údolní niva
- tato část Plzeňky je jednou z mála ploch vhodných pro rozvoj obytné zástavby
- součástí plochy je rozšíření stávající ulice Brunšov, která je jedinou přístupovou komunikací do oblasti Za Stodolou

Plochy Z02 a Z03 byly z návrhu vypuštěny po společném jednání na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů ochrany ZPF a ochrany přírody a z důvodu zajištění souladu s PUR a ZUR.

Z04 mezi tratí a silnicí (0,52 ha, mimo zastavěné území, v ÚPSÚ v platném znění určena pro jinou funkci)

Navržené využití:

- **doprava silniční (DS),**

Přístup k ploše:

- ze stávající silnice III. tř.

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

Limity využití plochy:

- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- OP železnice a silnice III. třídy
- nadzemní vedení VVN 110 kV
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z dosud platné územně plánovací dokumentace, kde byla zařazena do ploch výrobních a nevýrobních služeb
- v ploše je konkrétní záměr na výstavbu čerpací stanice pohonných hmot
- k využití je navržena nezemědělská půda (ostatní plochy)
- zastavitelná plocha sestává ze dvou částí, mezi těmito částmi je nově vložena plocha pro sběrný dvůr (plocha Z28)

Z05 Brunšov (0,03 ha, plocha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Limity využití plochy:

- les; OP lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o malý lesní pozemek v zastavěném území, který nenavazuje na ucelený lesní pozemek a neplní svoji funkci
- plocha přiléhá k stávající ploše zeleně přírodního charakteru, proto je zařazen také do této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití

Z06 Brunšov (0,13 ha, plocha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- les; OP lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o malý lesní pozemek v zastavěném území, který nenavazuje na ucelený lesní pozemek a je využívám jako zahrada u stávající obytné zástavby, proto je zařazen do ploch bydlení

Z07 Za Stodolou (40m², plocha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- les; OP lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- rozšíření stávající nevyhovující komunikace místního významu
- jde o lesní pozemek velmi malé výměry na okraji lesa, v majetku obce

Z08 Za sladovnou (0,02 ha, plocha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Limity využití plochy:

- les; OP lesa

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde stávající RD s oplocenou zahradou, který částí zasahuje na lesní pozemek
- dle sdělení majitele RD je RD postaven na základě stavebního povolení
- na základě dodatečného zaměření a porovnání s údaji v KN vyšlo najevo, že stavba zčásti zasahuje na sousední pozemek, tuto část hodlá majitel RD odkoupit

Z09 Čihadla (0,11 ha, plocha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- les; OP lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- lesní pozemek, slouží jako jediný přístup k některým chatám v chatové lokalitě Čihadla
- jde o okraj lesního pozemku, který dnes funkci lesa již neplní

Z10 Černolická – jih (0,23 ha, plocha v zastavěném území převzatá z ÚPSÚ v platném znění)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající místní komunikace

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- OP lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o dvě volné parcely v zastavěném území navazující na stávající komunikaci a napojitelné na stávající síť technické infrastruktury
- plocha je převzata z dosud platné územně plánovací dokumentace

Z11 pod silnicí k Černolicím (0,18 ha, z toho 0,09 ha lesa, plocha v zastavěném území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající místní komunikace

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510
- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- nadregionální biokoridor
- OP lesa, zčásti les
- OP silnice III. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o pozemek v zastavěném území navazující na stávající místní komunikaci a silnici
- je napojitelný na stávající síť technické infrastruktury
- do územního plánu je zařazen na základě podnětu majitele
- část plochy přiléhající ke komunikaci a stávající zástavbě tvoří lesní pozemek, jde ale o malý pozemek, který není součástí ucelené lesní plochy
- jižní částí plochy je veden nadregionální biokoridor, proto je tato část zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

Z12 Nad Rozcestím (0,21 ha, plocha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu nebo ze silnice III. třídy

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510

Limity využití plochy:

- les
- OP silnice III. tř.

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o pozemek v zastavěném území navazující na stávající komunikaci a silnici
- je napojitelný na stávající síť technické infrastruktury
- do územního plánu je zařazen na základě podnětu majitele
- jde i izolovaný zanedbaný lesní pozemek v zastavěném území, který není součástí ucelené lesní plochy a neplní svoji funkci
- západní částí protéká vodoteč, proto je tato část zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

Z13 Květoslava Mašity, u potoka (0,35 ha, plocha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

Přístup k ploše:

- ze silnice III. třídy

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- les; OP lesa
- OP silnice III. třídy
- území s archeologickými nálezy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde oplocený lesní pozemek v nezastavěném území, v údolí Všenorského potoka, ale obklopený zastavěnými plochami, který neplní funkci lesa, ale zahrady u stávajícího RD

Z14 U gloriety (2,22 ha, plocha lesa v zastavěném území, uvnitř plochy jeden lesní pozemek, na kterém je budova)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)**
- **rekreace individuální (RI)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Limity využití plochy:

- les
- OP nadzemního vedení VN 22kV

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde lesní pozemek v zastavěném území bez návaznosti na ucelené lesní plochy, proto je vyňat z LPF
- na pozemku je jedna stávající stavba pro rodinnou rekreaci o rozloze 0,004 ha
- plocha je využívána k vycházkám, u gloriety místo výhledu
- do ploch veřejné zeleně byla plocha zařazena i dosud platným ÚPSÚ

Z15 U všenského hřbitova I (0,05 ha, plocha v zastavěném území)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (požadavky na územní studii – viz kap. j) tohoto Odůvodnění)

Limity využití plochy:

- OP nadzemního vedení VN 22kV a trafostanice

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- vytvoření důstojného prostranství včetně zeleně před hřbitovem
- rozšíření a úprava příjezdové komunikace ke hřbitovu a k nedaleké chatové lokalitě Pod Hřbitovem
- možnost parkování pro návštěvníky hřbitova

Z16 bývalá skládka (0,98 ha, plocha mimo zastavěné území převzatá z ÚPSÚ v platném znění)

Navržené využití:

- **drobná výroba (VD)**

Přístup k ploše:

- od Dobřichovic, ze stávající komunikace místního významu, v případě realizace podjezdu v rámci optimalizace železniční trati také ze silnice III. tř. od Všenor

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen
- každý stavební záměr musí podléhat vydání souhlasu podle § 12 odst. 2. zák. č. 114/1992 Sb.

Limity využití plochy:

- OP železnice
- nadzemní vedení VN 22kV
- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha se nachází v sousedství železniční trati a je převzata z dosud platné ÚPD, její rozsah je však na severu a východě zmenšen o stávající zeleň, která je ponechána v nezastavěném území (MNpz)
- přesto, že v KN je vedena jako trvalý travní porost, jde o bývalou skládku
- vzhledem k poloze "za tratí" nedojde ke střetu obytné zástavby s výrobou.

Z17 Na Kobylce (0,12 ha, plocha v zastavěném území, v ÚPSÚ v platném znění určena pro jinou funkci)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Limity využití plochy:

- přírodní park Hřebený
- území s archeologickými nálezy kategorie I

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha se nachází v zastavěném území

Z18 Na Břehcích (0,32 ha, plocha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Limity využití plochy:

- les

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o oplocený lesní pozemek v zastavěném území bez návaznosti na ucelené lesní plochy
- vzhledem ke značné svažitosti je pozemek nevhodný pro zástavbu
- do ploch soukromé zeleně byla plocha zařazena i dosud platným ÚPSÚ

Z19 V Chaloupkách (0,10 ha, nově vymezená plocha mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Limity využití plochy:

- přírodní park Hřebený

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha pro jeden RD se nachází v návaznosti na zastavěné území

- přístup ze stávající jednostranně obestavěné komunikace, napojení na stávající síť technické infrastruktury
- do zastavitelných ploch je zařazena nejméně svažitá část parcely

Z20 K Cihelně (0,56 ha, plocha v zastavěném území převzatá z ÚPSÚ v platném znění)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Podmínky využití plochy:

- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- OP lesa
- radioreleové trasy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha se nachází v enklávě v zastavěném území, je převzata z dosud platného ÚPSÚ, kam byla zařazena na základě žádosti majitele pozemku
- přístup ze stávající komunikace, napojení na stávající síť technické infrastruktury
- pozemek je dost svažitý, zejména směrem ke komunikaci na severním okraji, přístup od východu je nevyhovující (velmi úzká cesta bez možnosti rozšíření) a část pozemku je nezastavitelná z důvodu podmínky orgánu ochrany lesa (požadavek nestavět 20 m od hranice lesa), proto se v ploše předpokládá výstavba max. 2 RD

Z21 K Montaně (0,48 ha, plocha v zastavěném území převzatá z ÚPSÚ v platném znění)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Limity využití plochy:

- radioreleová trasa
- záplavové území Q100 v severním okraji plochy
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha se nachází ve volné enklávě v zastavěném území mezi dvěma komunikacemi a stávající obytnou a rekreační zástavbou, je převzata z dosud platné ÚPD, kam byla zařazena na základě žádosti majitele pozemku
- přístup ze stávajících komunikací, napojení na stávající síť technické infrastruktury

Z22 Montana (0,49 ha, plocha mimo zastavěné území převzatá z ÚPSÚ v platném znění, z části určena pro jinou funkci)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI), zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Limity využití plochy:

- nadzemní vedení VN 22kV
- radioreleová trasa
- zemědělská půda TO 1

- záplavové území Q100
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha se nachází v enklávě ze tří stran obklopené zastavěným územím a nachází se zde v současné době několik staveb
- v platném ÚPSÚ je plocha určena pro soukromou zeleň
- v návrhu nového ÚP je část navržena opět pro zeleň ZZ – zahrady a sady
- část, kde jsou stavby, je zařazena do ploch RI – individuální rekreace, a to na základě žádosti majitele pozemku
- přístup ze stávajících komunikací, napojení na stávající síť technické infrastruktury

Z23 Benátky (0,40 ha, plocha v zastavěném území, v ÚPSÚ v platném znění určena pro jinou funkci)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI),**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

Limity využití plochy:

- zemědělská půda TO 1
- OP železnice
- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- záplavové území Q100
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha se skládá ze dvou dílčích ploch - proluky v zastavěném území mezi dvěma stávajícími plochami rekreace a z proluky mezi plochou rekreace a komunikací
- v současné době jsou plochy využívány jako oplocené zahrady
- plochy jsou převzaty z dosud platné územně plánovací dokumentace, kde byly Změnou č. 1 zařazeny do ploch bydlení, po povodních byly Změnou č. 2 přeřazeny do ploch soukromé zeleně
- na základě požadavku majitelů pozemků jsou nyní zařazeny do ploch RI - rekreace individuální

Plocha Z24 byla z návrhu vypuštěna po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody a z důvodu nutnosti zajištění souladu s PUR a ZUR.

Z25 za tratí – parkoviště (0,49 ha, nově vymezená plocha mimo zastavěné území pro veřejně prospěšnou stavbu)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby – v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (požadavky na územní studii – viz kap. j) tohoto Odůvodnění)

Limity využití plochy:

- OP železnice

- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- zemědělská půda TO 1
- záplavové území Q100
- území zvláštní povodně
- radioreleové trasy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na železniční trať
- parkoviště bude sloužit zčásti návštěvníkům rekreačních aktivit v údolí Berounky, ale zejména jako parkoviště P+R, které v obci chybí a parkování podél silnice v okolí železniční zastávky je nevyhovující, z tohoto důvodu je plocha zařazena do veřejně prospěšných staveb; **veřejný zájem řešení parkování u železniční zastávky převažuje nad zájmem ochrany půdního fondu**
- výhodou je možné napojení na stávající podchod pod trať

Z26 Pod lesem (0,06 ha lesa mimo zastavěné území, uvnitř plochy dva lesní pozemky, na kterých jsou budovy)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Limity využití plochy:

- ochranné pásmo lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území a je využívána pro individuální rekreaci
- lesní pozemky neplní funkci lesa

Plocha Z27 byla z návrhu vypuštěna po společném jednání na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů ochrany přírody a státní správy lesů.

Z28 mezi tratí a silnicí – sběrný dvůr (0,09 ha)

Navržené využití:

- **technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)**

Přístup k ploše:

- ze stávající silnice III. tř.

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - v koridoru je možné využití za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen

Limity využití plochy:

- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- OP železnice a silnice III. třídy
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z dosud platné územně plánovací dokumentace, kde byla zařazena do ploch výrobních a nevýrobních služeb
- k využití je navržena nezemědělská půda (ostatní plochy)
- v ploše je konkrétní záměr vybudovat sběrný dvůr, který v obci chybí, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu **VT01**
- plocha leží v sousedství železnice, navazuje na plochu budoucí čerpací stanice pohonných hmot

Z29 Podstádlí – parkoviště u hřbitova Všenory II (0,08 ha)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Podmínky využití plochy:

- součástí plochy bude veřejná zeleň v rozsahu min. 1/4 rozlohy plochy
- součástí plochy bude obratiště vozidel
- zpevněné plochy budou řešeny s použitím materiálů schopných částečného vsakování

Limity využití plochy:

- OP nadzemního vedení VN 22kV v okraji plochy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je do návrhu zařazena na základě připomínky uplatněné v rámci společného jednání
- plocha bude sloužit pro rozšíření parkovací kapacity u hřbitova a lesní školky
- jde o enklávu zemědělské půdy TO 4 mezi hřbitovem a vodojemem
- s ohledem na pohledově exponovanou polohu v extenzivně využívaném území je požadavek na minimální rozsah veřejné zeleně, která začlení plochu parkoviště do krajiny

Z30 Na Podstádlí (0,07 ha)

Navržené využití:

- **Rekreace individuální (RI)**

Přístup k ploše:

- po stávající účelové komunikaci

Podmínky využití plochy:

- na plochu se vztahují podmínky prostorového uspořádání ploch RI:
 - maximální výšková hladina zástavby: do 1 N.P.+ podkroví
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15
 - na ploše Z30 může být umístěna jedna stavba pro individuální rekreaci
 - zpevněné plochy budou řešeny s použitím materiálů schopných částečného vsakování

Limity využití plochy:

- přírodní park Hřebený
- vzdálenost 50 m od hranice lesa

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je do návrhu zařazena na základě připomínky uplatněné v rámci společného jednání a veřejného projednání
- ve stávajícím ÚP je plocha zařazena jako plocha individuální pobytové rekreace – chaty, není však zastavěna
- jde o enklávu zemědělské půdy (zahrada), TO 4 na okraji zastavěného území, celý pozemek zahrady má rozlohu 0,28 ha, Z30 tvoří jen část
- zahrada je přestárlá a zarostlá náletem ze sousedního lesa
- protože jsou podmínky pro využití pozemku komplikované (doprava k pozemku, vedení sítí technické infrastruktury, svažitost pozemku, sousedství lesa) je do zastavitelné plochy pro individuální rekreaci zařazena jen část pozemku p.č. 1098/1 k.ú. Všenory o rozloze cca 720 m² pro výstavbu 1 stavby pro rodinnou rekreaci

Poznámka: Všechny zastavitelné plochy leží v území s archeologickými nálezy kategorie III, proto tento limit není uváděn u každé jednotlivé plochy zvlášť.

9.3.3 Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

Územní plán Všenory vymezuje tyto plochy přestavby:

P01 Plzeňka, areál Krijcos (1,86 ha)

Navržené využití:

- **plochy smíšené obytné centrální (SC)**

Přístup k ploše:

- ze silnice III. třídy, z odbočky do ulice Brunšov
- cílem je propojení se sousedními zastavitelnými plochami

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je určen
- občanské vybavení bude v rozsahu min 25% zastavěných ploch
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (požadavky na územní studii – viz kap. j) tohoto Odůvodnění)

Limity využití plochy:

- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- OP železnice a silnice III. tř.
- v části plochy území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- plocha je v dosud platném ÚPSÚ zařazena do ploch nerušící průmyslové výroby a skladů, v současné době je zde provozovány i další služby, včetně sportovních a stravovacích
- cílem návrhu přestavby je širší škála možného využití včetně bydlení, obchodní vybavenosti a služeb a vyloučení výrobních činností v areálu
- podmínky prostorového uspořádání pro plochy SC jsou stanoveny tak, aby byl respektován charakter zástavby typický pro Všenory a dále bylo respektováno obecní referendum o charakteru zástavby v oblasti Plzeňka

P02 bývalý hotel Zdenka a KD (0,37 ha)

Navržené využití:

- **plochy smíšené obytné centrální (SC), občanské vybavení veřejné (OV), veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající silnice III. třídy

Limity využití plochy:

- OP silnice III. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- jde o bývalý kulturní dům, který obec získala do svého majetku a chce obnovit zde funkci kulturního centra a o zchátralý nevyužívaný hotel, který je přestavován na bytový dům
- plocha je v dosud platném ÚPSÚ zařazena do ploch komerční občanské vybavenosti a zeleně
- nový ÚP zde vymezuje plochu smíšenou obytnou centrální pro bývalý hotel Zdenka a plochu veřejného občanského vybavení pro kulturní dům; dále jsou zde vymezena veřejná prostranství, která zde budou hrát významnou roli
- původně byla pro plochu přestavby stanovena podmínka zpracování územní studie, která však byla zrušena na základě připomínky uplatněné při společném jednání

P03 bývalá vodárna (0,20 ha)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Přístup k ploše:

- ze stávající komunikace místního významu

Podmínky využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je určen

Limity využití plochy:

- OP železnice
- koridor C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby
- OP nadzemního vedení VN 22kV
- území zvláštní povodně

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- plocha je v dosud platném ÚPSÚ zařazena do ploch technické vybavenosti
- jde o bývalou vodárnu
- plocha je na žádost majitele zařazena do ploch bydlení; vzhledem k tomu, že se nachází v sousedství obytných a rekreačních ploch, je toto navržené využití vhodné

*Plocha **P04** byla z návrhu vypuštěna po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a z důvodu nutnosti zajištění souladu s PUR a ZUR.*

P05 U Kovárny (0,14 ha)

Navržené využití:

- **občanské vybavení veřejné (OV)**

Přístup k ploše:

- ze stávajících komunikací místního významu

Limity využití plochy:

- respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je určen

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- jde o nevyužívané hřiště, které obec získala do svého majetku a chce ho využít pro své potřeby – zčásti jako místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách, zčásti jako veřejné prostranství a dětské hřiště
- zařazení do kategorie plochy OV umožní v budoucnu realizovat i další vybavení dle potřeby obce

9.3.4 Zdůvodnění vymezení koridoru nadmístního významu

ad kapitola c.4) výrokové části

Územní plán Všenory vymezuje v souladu se ZÚR Středočeského kraje, koridor **C01** pro rekonstrukci (optimalizaci) železniční trati č. 171. V ZÚR SK je koridor označen jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D215 a vymezen v celkové šířce 300 m. V ZÚR zasahuje velkou část zastavěného území. Protože jde o rekonstrukci stávající železniční trati s jen minimálními směrovými úpravami trasy a doplnění některých souvisejících a vyvolaných staveb (úpravy úrovněového křížení, podjezd apod.), nepředpokládá se zásadní dotčení stávající zástavby.

Koridor pro optimalizaci železniční trati je převzat do územního plánu v souladu se ZÚR a je upřesněn na základě DUR "Optimalizace železniční trati odb. Berounka (včetně) - Karlštejn (včetně)" (SUDOP PRAHA, 02/2021).

Koridor je vymezen v proměnné šířce na základě konzultací se SŽ s.o., jeho námitky uplatněné k veřejnému projednání návrhu ze dne 18. 6. 2021, č. 96335/2021 – SŽ-GŘ-O6. V této námitce požaduje Správa železnic úpravu vymezení **koridoru VD01/C01** pro optimalizaci železniční trati v souladu se zpracovanou dokumentací pro územní rozhodnutí

(DUR 02/2021). Stejný požadavek na vymezení koridoru uplatnilo ve svém stanovisku č.j. MD-19262/2021/910 ze dne 28. 6. 2021 k veřejnému projednání návrhu také Ministerstvo dopravy.

Koridor je vymezen v ÚP Všenory jako překryvná vrstva, pod kterou jsou plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném i nezastavěném území. Koridor je vymezen jako překryvná vrstva zejména z důvodu, aby po dokončení rekonstrukce (optimalizace) železniční trati nebylo nutné ve zbylé části koridoru provádět změnu územního plánu. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou koridorem zasaženy, je tato skutečnost zohledněna (kap. f.5 výrokové části). V koridoru nesmějí být realizovány žádné stavby ani jiné využití, které by znemožnilo nebo ztížilo realizaci stavby, pro kterou je koridor určen. Využití dotčených ploch bez omezení stanovených pro koridor, tedy v plném rozsahu v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, bude možné po dokončení optimalizace železniční trati a realizaci všech souvisejících a vyvolaných staveb, a to bez změny územního plánu.

9.3.5 Zdůvodnění systému sídelní zeleně

ad kapitola c.5) výrokové části

Systém sídelní zeleně tvoří na území Všenor zejména plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, dále parky a parkově upravené plochy, pak zahrady a sady a zeleň přírodního charakteru.

Veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)

Veřejně přístupných ploch zeleně v obci je nedostatek, proto územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně a podporuje vznik veřejných prostranství v zastavitelných plochách pro bydlení, zejména větších než 2 ha (viz §7 odstavec 2 vyhlášky č.501/2006 Sb.), jejichž součástí bude také veřejná zeleň, pokud se v blízkosti plochy nenachází žádná stávající ani navržená samostatná plocha veřejné zeleně.

Nově je do ploch veřejné zeleně zařazena plocha u Glorietu (**Z14**). V současné době jde o lesní pozemek uvnitř zastavěného území, který není součástí ucelené lesní plochy a více než funkci lesa plní již dnes funkci veřejné zeleně.

Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU)

Do této kategorie je zařazen park u zámku, který není veřejně přístupný.

Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Jde o nezastavitelné soukromé zahrady, sady a volně nepřístupnou vyhrazenou zeleň u občanského vybavení. Cenné jsou zejména zahrady u některých prvorepublikových vil, které vytváří charakteristické panorama celé obce. Zahrady ať už jako samostatné plochy nebo součást jiných druhů ploch (zejména bydlení) jsou důležitou součástí sídelní zeleně a navíc v okrajových částech sídla se podílí na začlenění zástavby do krajiny. Jako samostatné plochy soukromé zeleně jsou vyčleněny zejména rozsáhlejší plochy nebo zahrady na okraji sídla, případně zahrady navazující na stávající zástavbu, které díky své značné svažitosti jsou pro zástavbu nevhodné (například zahrada – park v ulici Karla Majera).

Do navržených ploch soukromé zeleně jsou zařazeny některé lesní pozemky v zastavěném území, které v současné době plní funkci zahrad (např. plocha **Z13** a **Z18**)

Zeleň přírodního charakteru (ZP)

Území se zvýšenou ochranou zeleně, např. břehová a doprovodná zeleň vodních toků, procházejících zastavěným územím (Na Plzeňce), lesní pozemky v zastavěném území navržené na vlnění, (např. plochy **Z05** a část plochy **Z12**) případně hodnotné přírodní plochy na nepřístupných lokalitách v zastavěném území apod., zařadil územní plán do kategorie ZP – zeleň přírodního charakteru.

Zeleň jiná (arboretum) (ZX)

Oplocené soukromé arboretum bylo založeno v ploše zařazené dosud platným ÚPSÚ do krajinné zóny smíšené, ale svým charakterem a využitím neodpovídá plochám smíšeným v nezastavěném území. Novým územním plánem je pro arboretum vymezena specifická plocha **K05**, sestávající ze dvou částí.

Zeleň má v sídle zejména význam estetický a prostorotvorný, dále pak například rekreační, ale plní i hygienickou (ochrannou a izolační) funkci (zachycuje prachové částice, tlumí hluk apod.).

9.4 Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

ad kapitola d.1) výrokové části a schéma Doprava

9.4.1 Zdůvodnění koncepce železniční dopravy

Koridor pro optimalizaci železniční trati č. 171 (**C01**) je převzat do územního plánu v souladu se ZÚR a je upřesněn na základě DUR "Optimalizace železniční trati odb. Berounka (včetně) - Karlštejn (včetně)" (SUDOP Praha, 02/2021).

Koridor je vymezen v proměnné šířce na základě konzultací se SŽ s.o. a jeho námitky uplatněné k veřejnému projednání návrhu ze dne 18. 6. 2021, č. 96335/2021 – SŽ-GŘ-O6. V této námitce požaduje Správa železnic úpravu vymezení **koridoru VD01/C01** pro optimalizaci železniční trati v souladu se zpracovanou dokumentací pro územní rozhodnutí (DUR 02/2021). Stejný požadavek na vymezení koridoru uplatnilo ve svém stanovisku č.j. MD-19262/2021/910 ze dne 28. 6. 2021 k veřejnému projednání návrhu také Ministerstvo dopravy.

To zaručuje umístění plánovaných staveb, navržených v projednávané DÚR. Více v kap. 9.3.4. Zdůvodnění vymezení koridorů nadmístního významu.

Do doby realizace vysokorychlostní trati v nové trase mimo území obce (D200 dle ZÚR), bude železniční trať č.171 kromě příměstské dopravy sloužit i rychlíkové a nákladní dopravě.

Ochranné pásmo železnice

Ochranné pásmo železnice **60 m** od osy krajní koleje je vyznačeno v Koordinačním výkrese (O1).

9.4.2 Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy

Stávající síť silnic III. třídy je v území stabilizovaná.

Silnice III/11510 procházející zastavěným územím Všenor a navazující III/11512 směrem Jílovišti, kde se napojuje na dálnici D4, jsou v řešeném území nejzatíženější. Nejbližší měřený úsek je na přivaděči od dálnice D4 (III/11513), kde bylo v roce 2016 naměřeno 3961 vozidel (všechna motorová vozidla) průměrně denně.

V ulici Květoslava Mašity kvůli stísněným poměrům prakticky zcela chybí chodníky nebo jsou nevyhovujícími parametry a nelze ani počítat s jejich úplným doplněním při zachování požadovaných parametrů silnice. Kvůli konfiguraci terénu nelze ani uvažovat o novém trasování silnice mimo zástavbu. V nedávné době byl zpracován projekt rekonstrukce této komunikace včetně mostů přes Všenorský potok. Obec počítá se zadáním projektu pro řešení chodníků podél této ulice.

Na ostatních silnicích nejsou závady takového charakteru, které by vyvolaly potřebu přeložek nebo vymezení ploch pro odstranění závad.

Ochranná pásma silnic

Ochranná pásma silnic III. třídy jsou **15 m** od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu a jsou vyznačena v Koordinačním výkrese (O1). V kapitole 9.3.2 je u všech zastavitelných ploch zasahujících do ochranného pásma silnic tato skutečnost uvedena.

V ochranných pásmech lze umísťovat stavby pouze na základě povolení vydaného příslušným silničním správním úřadem a za podmínek uvedených v povolení.

Ochranné pásmo je zakresleno mimo zastavěné území vymezené v souladu se Stavebním zákonem, „souvisle zastavěné území obce ve smyslu § 30 odst. (3) zák. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích neměl projektant územního plánu k dispozici.

9.4.3 Zdůvodnění koncepce komunikací místního významu a účelových cest

Územní plán stabilizuje stávající síť **komunikací místního významu**. V mnoha případech mají stávající komunikace nevyhovující parametry, zejména šířkové. Protože jsou tyto komunikace součástí úzkých uličních prostranství vymezených stávajícím oplocením případně stavbami, není prakticky možné jejich rozšíření.

Mnohé pozemky, které jsou součástí stávajících místních komunikací, nejsou v majetku obce. Vzhledem k tomu, že obec plánuje rekonstrukce těchto komunikací, byly tyto pozemky zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění dle § 170 Stavebního zákona v platném znění.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou přístupné ze stávajících komunikací.

Plocha Z16 vymezená za železniční tratí, bude přístupná ve směru od Všenor, po realizaci železničního podjezdu, který by měl být součástí optimalizace železniční trati.

Dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch bude řešena následnou dokumentací, u rozsáhlejších ploch je požadováno zpracování územní studie, která mimo jiné bude řešit i dopravní obsluhu uvnitř plochy.

Veřejná prostranství, na kterých budou umístěny komunikace místního významu, budou navržena v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., tedy jejich šířka je minimálně 8 m (výjimečně 6,5 m v případě umístění jednosměrné komunikace).

9.4.4 Zdůvodnění koncepce dopravy v klidu

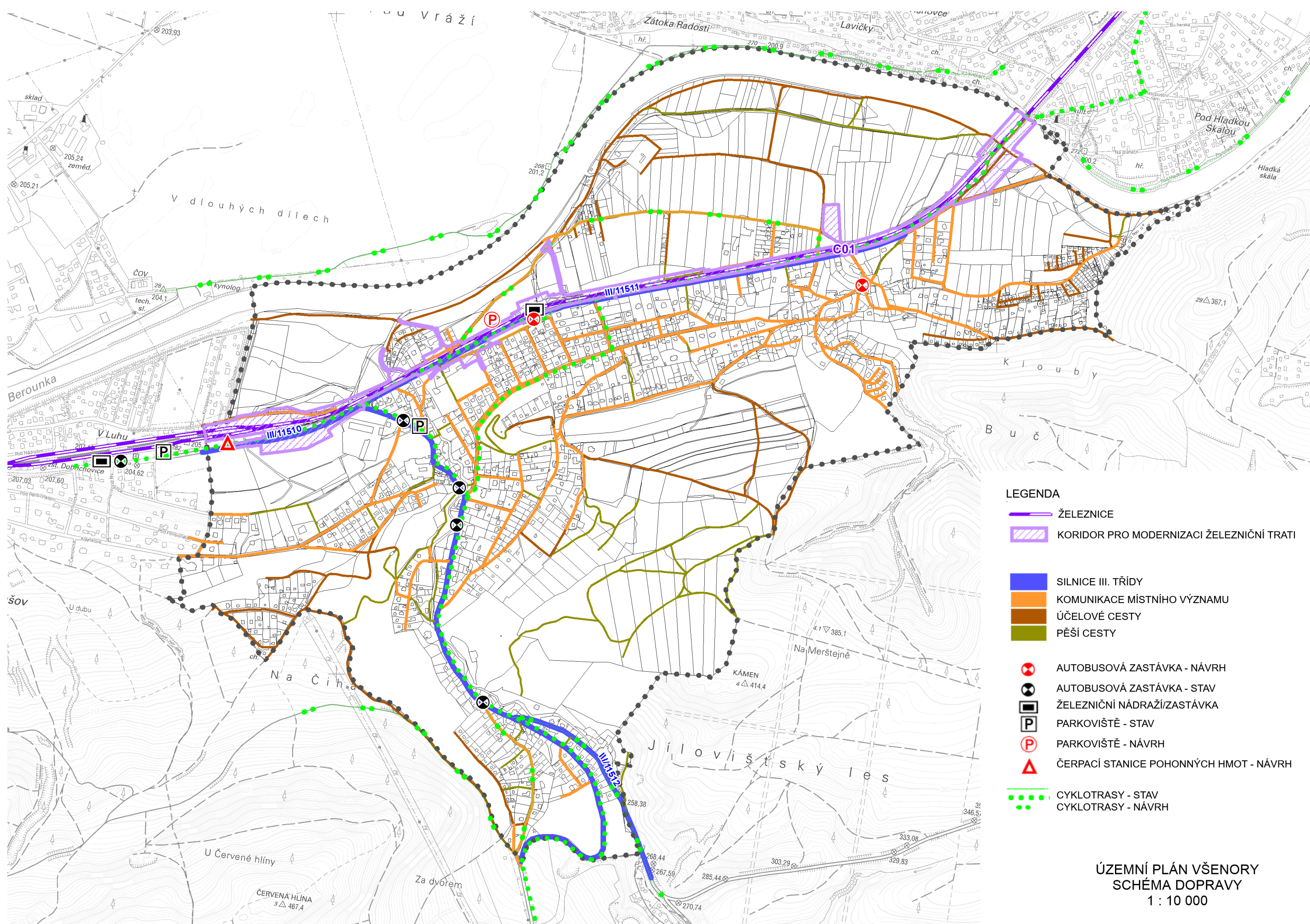
V obci je díky konfiguraci terénu a historicky vzniklým úzkým ulicím nedostatek parkovacích míst. Tento deficit se projevuje zejména kolem železniční zastávky, kterou hojně využívají obyvatelé k cestě za prací i za vybaveností. Auta parkují podél silnice III/11511, kterou využívají i chodci a cyklisti a není možné ji více rozšířit.

Vzhledem k nutnosti koordinace všech záměrů v tomto prostoru vymezuje zde územní plán plochu pro řešení územní studií **US09a** – viz kap. j) textu územního plánu. V rámci této plochy je vymezena za tratí na soukromém pozemku – zastavitelná plocha **Z25** pro veřejné parkoviště. Plocha má rozlohu cca 4 900 m². Potřebný počet parkovacích míst navrhne územní studie. Plocha byla vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu **VD04**. Výhodou je možnost propojení navrženého parkoviště se zastávkou stávajícím podchodem. Prostor kolem železniční zastávky bude ovlivněn optimalizací železniční trati č.171, pro kterou územní plán vymezuje koridor C01.

Podrobné řešení problematiky parkování není v podrobnosti územního plánu možné. Proto územní plán požaduje řešení parkování v rámci územních studií, které budou pro jednotlivá problematická území zpracovány **US04, US06, US09a, US09b**.

9.4.5 Zdůvodnění řešení hromadné dopravy

Hromadnou dopravu zajišťují především příměstské vlaky, doplněné autobusy. Hromadná doprava je stabilizovaná a nevyvolává žádné plošné nároky v území.



V souvislosti s návrhem rekonstrukce ulice Karla Mašity je třeba řešit i prostorové nároky existujících zastávek autobusu. Studijně byl prověřen přesun zastávky u Kácovských směrem na Jíloviště zpět na Burzu, využita budou stávající veřejná prostranství. Nové zastávky autobusu se uvažují u železniční zastávky (prověří územní studie US09a) a na návsi v Horních Mokropsích.

9.4.6 Zdůvodnění koncepce pěší dopravy

viz schéma Rekrece

Územím obce, zejména přírodně atraktivní lesnatou jižní částí, jsou vedeny **značené turistické trasy**, využívající účelové cesty i pěšiny v terénu. Jedná se o trasu Všenory zámek – Černolice (žlutá), Všenory nádraží - Podstádlí – Jíloviště (modrá) a Všenory nádraží – Horní Mokropsy – Jíloviště (zelená). Územní plán tyto trasy stabilizuje.

Nová pěší trasa je navržena na koruně stávající protipovodňové hráze. Současně to vyřeší nutnost odklonu pěší trasy od pobřeží řeky Berounky, kde by měla být provedena revitalizace toku v souladu se studií odtokových poměrů. Pěší cesty budou i předmětem řešení územní studie pro Větrné Údolí a další devastované plochy **v nivě řeky** – územní studie US07.

Dosud obtížně přístupná je **kaple sv. Jana Křtitele s hrobkou rodiny Nolčů**. V návaznosti na revitalizovaný prostor kolem Všenorského potoka a kulturní dům by měly vzniknout i nové přístupové cesty ke kapli. Na úrovni územního plánu a bez podrobného zaměření terénu není možné jejich polohu navrhnout. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístování pěších cest v plochách lesních (LE) umožňují. Pro toto území by měla být zpracována územní studie US05b, jejímž obsahem bude i řešení pěších cest.

Významné jsou i pěší trasy **v okolí gloriety** (územní studie US06).

Chodníky jsou vybudovány v některých úsecích podél silnic, ale někde chybí. Většinou je to z důvodu nedostatečné šířky veřejného prostranství, jehož součástí silnice je, a nemožnosti jeho dalšího rozšíření. Chodníky chybí v údolí Všenorského potoka v ulici K. Mašity, kde je plánovaná rekonstrukce této komunikace a dále v části ulice U Silnice od vlakové zastávky k obecnímu úřadu, kde jsou krajnice využívány k parkování, po dořešení parkování by měl být chodník vybudován i zde. V nedávné době byl zpracován projekt rekonstrukce ulice Karla Mašity včetně mostů přes Všenorský potok. Dále byla zpracována studie stavby chodníků, přechodů pro chodce a autobusové zastávky v ulici Karla Mašity (LUCIDA s.r.o. 09/2021). Výsledky studie byly převzaty do územního plánu.

Problematika chodníků bude řešena také v územních studiích US09a (okolí železniční zastávky), US09b (okolí obecního úřadu).

9.4.7 Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy

Území je atraktivní i pro cykloturistiku. Stávající **cyklotrasy** jsou vedeny po místních komunikacích a silnicích. V souladu se záměry Středočeského kraje (ZÚR – Koordinační výkres) je navržena cyklotrasa vedena po účelových cestách severně od trati, alespoň zčásti mimo silnici III. třídy.

Další navržené cyklotrasy v jižní části území jsou převzaty z Generelu cyklistických tras na území Středočeského kraje. Z těchto tras nevyplývají žádné územní nároky a jsou zakresleny ve schématu Doprava a Rekrece, které jsou součástí Odůvodnění.

Generel cyklistických tras na území Stř. kraje sleduje záměr samostatné cyklostezky po pravém břehu Berounky. Obec s cyklostezkou zásadně nesouhlasí, chce na pravém břehu ponechat cestu přírodního charakteru určenou především chodcům s tím, že cyklostezka funguje na levém břehu řeky. Cyklostezku proto územní plán na území Všenor nenavrhuje.

9.4.8 Zdůvodnění koncepce vodní dopravy

Ministerstvo dopravy sledovalo **záměr splavnění Berounky**, se kterým však řada obcí podél řeky nesouhlasí. Tento záměr předpokládal na území Všenor výstavbu plavební komory,

kteřá by zasahovala mimo současné koryto toku. Protože tento záměr navíc není sledován nadřazenou dokumentací (ZÚR), není do územního plánu zařazen.

V rámci US08 bude prověřen záměr zřídit na pravém břehu řeky **přístaviště pro přívoz**.

9.4.9 Další dopravní limity

Celé řešené území leží v OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO.

9.5 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

ad kapitola d.2) výrokové části

Situace obce z hlediska inženýrských sítí

Pokračuje vývoj důsledků praktické těsné vzájemné návaznosti obce Všenory na obce v těsném sousedství, ve vazbě na významný vodní tok Berounku i na relativní blízkou polohu k hl. m. Praze, ve vazbě na morfologii terénu, geologické, hydrogeologické a hydrologické podmínky apod.

Stále více, s větší intenzitou se projevují důsledky praktického (svým způsobem i přirozeného) srůstání, spojování či splývání sousedících obcí (jejich zástavby), zejména na pozemcích sousedících s trasami silnic či železnice, což mj.:

- Vyplyvá z prakticky propojených intravilánů obcí Všenory s městem Černošice (část Mokropsy) a městem Dobřichovice. To pak vyvolává nezbytnost a větší náročnost na adekvátní řešení technické obsluhy prostřednictvím inženýrských sítí (dále též IS), zejména v širších souvislostech a s dostatečnou perspektivou řešení, řešení na adekvátní úrovni odpovídající požadavku udržitelnosti.
- Přináší to celou řadu komplikací a problémů v jejich technické obsluze prostřednictvím IS. Původní koncepční řešení zde vykazují rozvojová omezení s aktuálním výskytem řady závažných problémů vyvolaných a stupňovaných často situačním použitím jen improvizovaných řešení. To však obvykle neodpovídá potřebám řešení z dlouhodobého hlediska (s ohledem na požadavek garance udržitelného stavu a rozvoje).
- Takovým zásadním problémem se zde jeví též relativně rozvolněný a málo kompaktní charakter zástavby z hlediska technické obsluhy prostřednictvím IS (pro IS je to nevýhodná výchozí podmínka technického, ekonomického i provozně-ekonomického řešení atd.).
- Zájmové území obce Všenory je ovlivněno řadou staveb a technických zařízení vyplývajících z širších územních vztahů, charakterizovaných např. železniční tratí Praha-Beroun, trasami venkovních vedení VN 120/22 kV, radioreleovým paprskem radiotelekomunikační základnové stanice Cukrák, dálnicí D4 apod.
- Dnes požadovaná adekvátní retence srážkových vod v území má charakter problému, který by měl a vlastně i musí být řešen v návaznosti na další odvodňovací systémy v urbanizovaném území včetně návaznosti na výrazný nárůst zpevněných ploch včetně veřejných prostranství apod. Problém je třeba řešit zejména „v místě vzniku“, tedy nad územím obce v sousedních katastrech Jíloviště a Černolice.
- Vzhledem k omezené dostupnosti, relativně malé přesnosti podkladů a informací včetně jejich neadekvátní aktualizace majitelů a provozovatelů vedení a objektů IS lze výhledově doporučit zabezpečení vlastní spolehlivější kontrolou OÚ nad tímto důležitým sektorem, zejména ve smyslu soustavné kontroly splnění požadavku garance udržitelného stavu a rozvoje v úseku ucelené technické obsluhy prostřednictvím IS dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.
- V případě obce Všenory je pak též třeba počítat s tím, že funguje jako rekreační zázemí pro své širší okolí včetně hl. m. Prahy. To představuje jistou nevýhodu v podobě jen sezónního využívání služeb poskytovaných prostřednictvím IS.

- **Počet obyvatel, na který se dimenzuje veřejná technická infrastruktura, je cca 3000 obyvatel + 10% rezerva (viz kapitola 9.3.1.1 Předpokládaný demografický vývoj, obyvatelé a rekreatanti na území obce).**

9.5.1 Vodohospodářství

Zdůvodnění koncepce zásobování pitnou vodou

Stávající stav

Koncepční řešení veřejného vodovodu obce se původně opíralo jen o vlastní zdroj v podobě jímací studny (vrt HV5 a úpravna vody) v inundačním území řeky Berounky a dále o soukromé zdroje dílčích nemovitostí bez garance kvality vody. Dnes se váže též na skupinový vodovod napojený na systém Pražského vodovodu, konkrétně pak na skupinový vodovod Mníšek pod Brdy z vodojemu Zbraslav-Baně, odkud je voda přiváděčem přiváděna po trase odbočující z přiváděcího řadu (správně měla být voda přivedena až do vodojemu Hřbitov-Podstádlí). Provozně pak měla být vodovodní distribuční síť nižšího tlakového pásma Všenory propojena prostřednictvím předávací šachty v západní části obce s vodovodní distribuční sítí veřejného vodovodu sousední obce Dobřichovice. Lze dále konstatovat absenci přerušovací komory původně plánované na rozhraní horního a dolního tlakového pásma (dle návrhu ÚPSÚ Všenory z 5/1994 a PRVK ÚK z 7/2004). Z toho pak vyplývá, že vodovodní distribuční síť zatím funguje s jedním tlakovým pásmem (tlakové poměry v původně zamýšleném nižším tlakovém pásmu jsou zřejmě upraveny prostřednictvím tlakových regulátorů na jednotlivých domovních přípojkách).

Tento relativně komplikovaný systém se zatím jeví jako provozuschopný. Jisté riziko pak vyplývá z okolnosti, že samotná komplikovaná distribuční síť využívá vlastní relativně rizikový zdroj vody (nachází se v inundačním území řeky Berounky) a dále zdroj vody VD Želivka (Všenory se nacházejí na chvostu rozsáhlého zásobovacího systému opírajícího se o vzdálený zdroj vody VD Želivka). Jako riziko se též jeví způsob připojení vlastního vodního zdroje (vrt HV5 a úpravna vody) v podobě přímého čerpání vody do distribuční sítě a tím i jejím prostřednictvím zabezpečení dopravy této vody do vodojemu Hřbitov - Podstádlí (200 m³, max. hl. v. 290 m n. m.). Nebyla zatím realizována přerušovací komora-vodojem druhého/nižšího tlakového pásma.

Další riziko představuje použitá materiálová varianta PVC, které není dnes považován za nejvhodnější variantu. S ohledem na osazení jen omezeného počtu hydrantů na vodovodní distribuční síť není tato zřejmě schopna plnit v plném rozsahu funkci požárního vodovodu. Převážně větvená struktura distribuční sítě nabízí možnost posílit její provozní spolehlivost zokruhováním, včetně jejího rozvoje o úseky, zajišťující dosud nepřipojené nemovitosti.

Rovněž lze doporučit provedení podrobnějšího posouzení hydraulické funkce celého zásobovacího systému a distribuční sítě včetně aktuálního prověření projektované hranice mezi tlakovými pásmy, stejně tak i prověření instalace a parametrů případně výhledově nezbytných přečerpávacích stanic (AT-stanic). Lze též prakticky konstatovat nedostatečnou kapacitu akumulárního objemu vodojemu (případně i plánovaných čerpacích jímek, přerušovací komory), zejména právě s ohledem na polohu distribuční vodovodní sítě na chvostu systému pražského vodovodu, na kterém může být provozní rovnováha zásobování vodou obce Všenory závislá.

Návrh rozvoje veřejného vodovodu, návrh rozvoje zásobování vodou

V první řadě je třeba usilovat o **vymezení dolního a horního tlakového pásma distribuční sítě včetně realizace přerušovací komory**, jak to bylo již v návrhu ÚPSÚ. Učinit tak provoz vodovodní distribuční sítě spolehlivější i ekonomicky výhodnější. V této souvislosti lze též doporučit **zadat provedení podrobnějšího posouzení hydraulické funkce veřejného**

vodovodu Všenory jako celku i jeho jednotlivých částí. Z tohoto důvodu není v územním plánu vymezena poloha přerušovací komory.

Dále je třeba napravit následující zjevné závady:

- vybudovat **samostatný příváděcí řad z úpravny vody do vodojemu Hřbitov-Podstádlí**
- vybudovat **samostatný příváděcí řad z napojovacího místa** (odbočky příváděcího řadu z vodojemu Zbraslav-Baně do příslušného vodojemu skupinového vodovodu Mníšek pod Brdy) do vodojemu Hřbitov-Podstádlí
- realizovat **nový hlavní propojovací řad mezi distribučními vodovodními sítěmi Dobřichovic a Všenor**
- zabezpečit při instalaci nových vodovodních řadů distribuční sítě vyplývající z pokračující urbanizace obce též nabízející se **propojovací úseky s cílem posílení stupně zokruhování distribuční sítě**
- adekvátně **prověřit aktuální stav ochrany vlastního vodního zdroje** (vrt HV5 a úpravna vody), stav ochranných pásem, opatření k zabránění zhoršování kvality jímané surové vody z vrtu HV5

V případě zatímni zde uplatňované materiálové varianty vodovodních řadů PVC lze doporučit dále používat kvalitnější certifikovaný materiál a současně počítat s tím, že bude třeba dříve, než je obvyklé, zasahovat formou postupných rekonstrukcí

Dále lze doporučit důsledné prověření adekvátního počtu a polohy hydrantů na distribuční vodovodní síti včetně prověření funkce a provozní údržby stávajících. Tím lze zajistit, že distribuční vodovodní síť obce Všenory bude schopna plnit řádně i funkci požárního vodovodu. Zabezpečení dalších zdrojů požární vody je rovněž žádoucí. Jeden je evidentně dlouhodobě k dispozici v podobě řeky Berounky (zkontrolovat je však aktuálně třeba vhodný počet a polohu míst přístupných pro požární techniku; případně učinit vhodná opatření). Dále např. prověřit možnosti využití stávajících malých vodních nádrží v inundačním území či prověřit možnosti vybudování nových požárních nádrží v území stávajících areálů (zejména pak též v souvislosti s žádoucím zadržováním a využíváním srážkových vod).

Parametry denní potřeby vody zájmového území lze následně považovat za hodnoty produkce splaškové odpadní vody (vyčíslení vychází z vyhl. MZe ČR č. 428/2001 Sb. v platném znění a z dalších podkladů; návrhové obyvatelé a rekreanti cca 3300; specifická potřeba vody 90 l/os.den):

Základní (stav)

Qd = 150,30 m³/den
Q_{max d} = 210,42 m³/den
Q_{max h} = 4,38 l/s

Návrh v rekreační sezóně

Qd = 300,60 m³/den
Q_{max d} = 420,84 m³/den
Q_{max h} = 8,76 l/s

Ochranná pásma

Ochranná pásma vodárenských zařízení se určují dle zákona číslo 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění:

Ochranné pásmo vodovodních řadů do DN 5001,5 resp. 2,5 m (v závislosti na hloubce uložení potrubí) na každou stranu od vnějšího líce potrubí.

Ochranné pásmo vodovodních řadů pro DN > DN 500 2,5 m resp.3.5 m (v závislosti na hloubce uložení potrubí) na každou stranu od vnějšího líce potrubí.

Ochranné pásmo akumulčních nádrží vodojemů, přerušovacích komor či čerpacích stanic a úpraven vody od jejich hranice cca 50 až 100 i více m (redukce je možná v případě příznivých podmínek, např. užití ochranné zeleně apod.).

Zdůvodnění koncepce odkanalizování

Stávající stav

K vybudování splaškové oddílné kanalizace došlo cca před 20-ti lety s tím, že bylo použito převážně trubního materiálu z PVC (15 km) a v hlavní komunikaci pak i z kameniny (1 km). Koncepční řešení splaškové oddílné kanalizace bylo ovlivněno zásadním rozhodnutím převádět splaškovou vodu na **ČOV Dobřichovice**, nacházející se ve vyšší poloze, než území s hlavními stokami obce Všenory. Vznikla tak nutnost realizovat **hlavní přečerpávací stanici** splaškových vod. Dle výsledků terénního průzkumu je tato **splašková kanalizace využívána i pro odvádění srážkových vod**.

Pokud jde o ČOV Dobřichovice, tak je aktuálně připravována její **intenzifikace** a modernizace. To by znamenalo, že se zřejmě počítá i nadále se stávajícím připojením obce Všenory a jejím rozvojem.

V rámci zadávacích informací a diskutovaných problémů se však též uplatňují úvahy či požadavky na zřízení **vlastní ČOV Všenory** ve východní části obce v blízkosti řeky Berounky. Tato úvaha má svou logiku zejména v zajištění jisté nezávislosti obce Všenory na obci sousední, ale zejména by svou polohou nová ČOV logicky potvrdila zásadu, že ČOV má být lokalizována v nejnižším místě svého zájmového území a poblíž vhodného recipientu. To by se však výrazně promítlo do koncepčního řešení stávající splaškové oddílné kanalizace obce s nutností realizace řady úprav a opatření. Promítlo by se to též v podobě nemalé zátěže ekonomické, administrativní apod. Definitivní rozhodnutí o této otázce nelze též bezprostředně očekávat v rámci tvorby toho ÚP. Takové rozhodnutí lze uvážlivě učinit až na základě zpracované **studie proveditelnosti**.

Ucelená **dešťová oddílná kanalizace v obci chybí** s tím, že se spoléhalo dosud jen na realizaci dílčích zásahů či opatření zejména v souvislosti s fungováním náhradní dešťové oddílné kanalizace v podobě sítě místních komunikací (i veřejných prostranství), v místech a úsecích, kde se reálně projevily problémy s důsledkem škod. To lze konkrétně vnímat též prostřednictvím výsledků terénních průzkumů a rozborů. V souvislosti s dnešními požadavky na nakládání (hospodaření) se srážkovými vodami je možné konstatovat, že lze ve správním území obce Všenory zaznamenat dílčí realizovaná a provozovaná opatření. Má-li však být garantován adekvátní a v dlouhodobém výhledu uspokojivý výsledek snahy o **hospodaření se srážkovými vodami**, pak je nezbytné nabídnout **ucelenou koncepci** pro obec jako celek ve vazbě na strukturu dílčích povodí a nespolehat jen na dílčí snažení a aktivitu jednotlivých majitelů nemovitostí. Nabízí se tak učinit na základě podrobného prověření situace na jednotlivých nemovitostech a dále zejména v souvislosti s návrhem uceleného koncepčního řešení (zejména též v souvislosti s řešením problémů s odvodněním místních komunikací, prostranství, areálů apod.).

Návrh rozvoje veřejné kanalizace, návrh rozvoje nakládání s odpadními vodami

Koncepční řešení splaškové oddílné kanalizace bylo a je ovlivněno zásadním rozhodnutím převádět splaškovou vodu na **ČOV Dobřichovice**, kde je aktuálně plánována její intenzifikace a modernizace. Nepochybně tam je zakalkulována též jistá rezerva pro obec Všenory, jakkoliv je též zkoumána otázka vybudování vlastní ČOV na území obce Všenory. Definitivní rozhodnutí o této otázce nelze bezprostředně očekávat v rámci tvorby toho ÚP. Takové rozhodnutí lze uvážlivě učinit až na základě kvalitně zpracované studie proveditelnosti. Z tohoto důvodu vymezuje územní plán pouze **územní rezervu pro tuto samostatnou ČOV**.

S nárůstem zpevněných ploch je nutné realizovat jistá dílčí opatření v příslušných lokalitách. Na místních komunikacích realizovat v kritických úsecích a místech zájmového území důsledná opatření a řešení usnadňující **převod srážkové vody do nejbližší vodoteče či volného terénu s vegetačním krytem umožňujícím vsak**, včetně využití příznivé morfologie terénu. Je žádoucí zabezpečit **tvorbu uceleného programu pro součinnost**

všech odvodňovacích subsystémů včetně koordinace na konkrétní souhrnný program hospodaření se srážkovými vodami v zájmovém území, prověřit jejich hydraulické parametry a funkci, nejlépe formou studie proveditelnosti.

Je žádoucí zareagovat na reálně odhadované využívání splaškové oddílné kanalizace i pro odvádění srážkových vod v kritických místech z hlediska odvodnění místních komunikací i z kritických míst některých nemovitostí. V případě, že jde jen o rozumné proplachování splaškové oddílné kanalizace, pak lze pouze doporučit podrobnější prověření této skutečnosti a následně reagovat na konkrétní zjištění případných nedostatků adekvátními opatřeními.

V případě zatím zde převážně uplatňované materiálové varianty kanalizačních stok z PVC lze doporučit dále používat kvalitnější certifikovaný materiál a současně počítat s tím, že bude třeba dříve, než je obvyklé, zasahovat formou postupných rekonstrukcí.

Nakládání s odpadními vodami produkovány v **rekreačních lokalitách**, např. Montana apod., je v případě splaškových vod řešitelné prostřednictvím několika variantních řešení, ze kterých se jeví (za situace nerovnoměrné produkce těchto odpadních vod) nejlepší varianta tzv. **maloprofilová splašková oddílná kanalizace**, která by zabezpečila převod odsazených splaškových vod prostřednictvím septiků do nejbližšího vhodného napojovacího místa veřejné splaškové oddílné kanalizace obce.

Bilance splaškových odpadních vod: množství těchto vod vyplývá ze spotřeby vody a je vyjadřováno hodnotami Q_d (průměrné potřeby vody), Q_{maxd} (maximální denní potřeby vody) a Q_{maxh} (maximální hodinové potřeby vody). Zatížení znečištěním je vyjadřováno prostřednictvím hodnoty počtu ekvivalentních obyvatel Pe_o a specifických hodnot znečištění na jednoho ekvivalentního obyvatele:

Základní výchozí zatěžovací parametry pro ČOV Dobřichovice z obce Všenory (stav / návrh v rekreační sezóně):

Počet ekvivalentních obyvatel (dle BSK5)	1 670 / 3 300
Znečištění na přítoku (dle BSK5)	82,4 / 164,8 kg/den
Q_{24}	150,3 / 300,6 m ³ /den
Q_{maxd}	210,42 / 420,84 m ³ /h = 58,45 / 116,90 l/s

Bilance srážkových odpadních vod: intravilán obce...plochy se zpev. a nezpev. povrchem

odvodňovaná plocha obce	cca 350,0 ha	cca 45 ha	cca 305 ha
intenzita návrhového deště.....	170 l/s.ha	dtto	 dtto
střední součinitel odtoku pro sídla tohoto typu...	0,45	0,85	0,30
bilanční množství srážkových vod.....	cca 26 775 l/s	 6 503 l/s	 15 555 l/s
celkem:	48 883 l/s		

Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních zařízení se určují dle ČSN 75 6081 (TNV 75 6011) Hygienická ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení z roku 1996 a dle zákona číslo 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění.

Ochranné pásmo stok do DN 5001,5 m resp. 2,5 m (v závislosti na hloubce uložení stoky) na každou stranu od vnějšího líce stoky., pro DN > DN 500 2,5 m (na každou stranu od vnějšího líce stoky).

Ochranné pásmo stok pro DN > DN 500 2,5 m resp. 3,5 m (v závislosti na hloubce uložení stoky) na každou stranu od vnějšího líce stoky.

Ochranné pásmo ČOV od její hranice cca 50 až 100 i více m (redukce je možná v případě zakryté ČOV vybavené adekvátním větracím systémem, užitím ochranné zeleně apod.).

9.5.2 Zdůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií

Stávající stav

Území je zásobováno z distribuční sítě 22 kV, prostřednictvím trafostanic.

číslo TS	název	typ
PZ 0392	Twinkle	kompaktní
PZ 3544	MŠ	zděná
PZ 4354	U hřbitova	stožárová
PZ 3989	U dubu	stožárová
PZ 3750	Krijcos	stožárová
PZ 3477	Zámek	zděná
PZ 3726	Boženka	kompaktní
PZ 3826	Obnova	stožárová
PZ 3423	Okály	stožárová
PZ 3509	Nad kostelem	stožárová zděná
PZ 4471	Panská zahrada	kompaktní
PZ 3984	Montána	stožárová
PZ 3825	Skleníky	stožárová
PZ 3577	Pod tratí	stožárová

Část VN rozvodů je provedena vrchním vedením, část rozvodů, zejména v zastavěném území podzemním kabelovým vedením.

NN rozvody jsou pak provedeny opět v části území nadzemním vedením, v části podzemním kabelovým vedením.

Návrh

V koncepci zásobování elektrickou energií se předpokládá postupné napojování navržené zástavby na stávající distribuční trafostanice, až do vyčerpání jejich kapacity. Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita ještě zvýšena výměnou trafo.

Nové trafostanice i liniová vedení je možné umísťovat v případě potřeby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, což umožňují stanovené podmínky pro jejich využití. Umístění nových trafostanic není v územním plánu navrženo, protože jejich potřeba vyplývá z postupu zastavování území a umístění bude určeno v dalším stupni dokumentace, zejména u ploch, kde je územním plánem požadována územní studie.

Ochranná pásma

zařízení OP (m) od krajních vodičů § 46 zák. 458/2000 Sb.

nadzemní vedení

napětí 400 kV 30 m

napětí 22 kV 7 m

podzemní kabelové vedení

napětí 22 kV 1 m od povrchu vedení

elektrické stanice

stožárové trafostanice VN 7 m

kompaktní trafostanice VN 2 m od vnějšího pláště

Stavby a činnosti v řešeném území musí respektovat tato ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy. V případě potřeby je možné provést přeložku příslušného zařízení, územní plán je ale bez znalosti podrobného řešení příslušné zastavitelné plochy nenavrhuje.

9.5.3 Zdůvodnění koncepce zásobování zemním plynem

Návrh

Územním plánem je zachována stávající koncepce zásobování plynem.

Územní plán předpokládá plynifikaci dosud nenapojené stávající zástavby prodloužením stávající středotlaké plynovodní sítě v blízkosti nových zastavitelných ploch. Nové STL plynovody budou uloženy převážně v uličních profilech a jejich přesné umístění bude předmětem následné dokumentace.

Limity využití území:

Ochranná pásma (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu):

STL v zastavěném území 1 m

STL mimo zastavěné území 4 m

9.5.4 Spoje

Telekomunikace

Stávající zástavba je napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech místních částech. Nově navržená zástavba bude napojena na tuto telekomunikační síť.

Přeložky sdělovacích vedení navrženy nejsou, ale v případě potřeby je možné zejména v zastavitelných plochách přeložky provést - budou navrženy v dalším stupni dokumentace.

Radiokomunikace

Řešeným územím prochází řada radioreleových tras z vysílače Cukrák, které však nijak neomezí rozvojové záměry obce.

Limity využití území

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m od obrysu krajního vedení (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu).

9.5.5 Zdůvodnění koncepce nakládání s odpady

Je navržena plocha pro sběrný dvůr označená Z28 (jako veřejně prospěšná stavba VT01). Plocha je umístěna mezi silnicí III/11510 a železnicí. Je dobře dostupná a nebude mít negativní vliv na obytnou zástavbu. Sběrný dvůr je možné zřídit i v ploše Z16 zařazené do ploch VD – Výroba drobná a služby.

Místa pro ukládání tříděného odpadu v nádobách je možné zřizovat v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

BI	Bydlení individuální
BV	Bydlení venkovské
RI	Rekreace individuální
OV	Občanské vybavení - veřejné
OH	Občanské vybavení - hřbitovy
SV	Plochy smíšené obytné venkovské
SC	Plochy smíšené obytné centrální
DS	Doprava silniční
PP	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Možnost umístění nádob pro ukládání tříděného odpadu v těchto plochách s rozdílným způsobem využití umožňuje zřizovat tato místa dle aktuálních potřeb obce. Povinnost likvidace komunálního odpadu pro obec vyplývá ze zákona č. 185/2001 S., o odpadech v platném znění. Způsob shromažďování a třídění odpadu na území obce stanovuje obecně závazná vyhláška obce Všenory č. 1/2020 o stanovení shromažďování, sběru, přepravy třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce Všenory. Umístění nádob je zveřejňováno na webových stránkách obce.

9.6 Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

ad kapitola d.3) výrokové části

Požadavek na vymezení nových ploch občanského vybavení v kategorii veřejné infrastruktury v Zadání uplatněn nebyl. Stávající plochy zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury územní plán je stabilizuje.

Pro **ověření odpovídající kapacity základní školy** se obvykle používá ukazatel 136 míst v ZŠ na 1000 obyvatel. Potřeba vyplývající z uvažovaného počtu obyvatel Všenor (k roku 2040) 2 400 obyvatel je cca 325 míst ve škole. Vzhledem k širším souvislostem (blízkost Prahy, kam někteří rodiče do základní školy děti vozí, chystaná výstavba školy v Řitce a Letech) předpokládáme, že **počet 325 míst ve škole bude postačující i v horizontu dalších 20 let.**

Základní školu ve Všenorech využívají děti ze Všenor (pokud se rodiče nerozhodnou pro školu jinou, například v Praze), dále děti z Černolic, se kterými má obec smlouvu, děti z Dobřichovic a Letů. Současná kapacita ZŠ je 260 míst, několik desítek míst využívají žáci odjinud než ze Všenor. Škola řeší problémy s kvalitou využívaných prostorů i technického zázemí a uvažuje se s její rekonstrukcí (případně s náhradou budovy v ulici U Hřiště budovou novou). **Přitom bude možné i zvýšení její kapacity na uvažovanou potřebu 325 míst a není třeba vymezovat v územním plánu jiný pozemek.**

Poznámka: reálná potřeba může být vzhledem k širším souvislostem a specifickým podmínkám Všenor i menší.

Pro **ověření odpovídající kapacity mateřské školy** se obvykle používá ukazatel 40 míst v MŠ na 1000 obyvatel. Potřeba vyplývající z uvažovaného počtu obyvatel Všenor (k roku 2040) 2 400 obyvatel je cca 90 míst v mateřské škole.

Ve Všenorech je kapacita zařízení pro předškolní děti 50 míst ve státní mateřské škole a 20 míst v Lesním klubu Na Stráni („lesní“ mateřská škola) Na Podstádlí nedaleko vodojemu.

Další možností zvýšení kapacity MŠ je přestavba budovy v ulici U Hřiště.

Územní plán nevymezuje novou plochu pro MŠ, protože potřebnou kapacitu lze zajistit na stávajících plochách.

V průběhu zpracování návrhu územního plánu se objevil záměr obce na zrekonstruování nevyužívaného **kulturního domu** pro potřeby obce (**víceúčelový sál, knihovna, malé muzeum, kavárna** apod.). Kulturní dům je zařazen do ploch veřejného občanského vybavení (OV).

Na území Všenor, v bývalém pensionátu a hotelu Stejskal, je dále umístěn domov pro seniory Dobřichovice.

Další zařízení občanského vybavení je v případě potřeby možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných.

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

9.7.1 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

ad kapitola e.1) výrokové části

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou. Zastavitelné plochy jsou situovány do zastavěného území nebo do přímé návaznosti na zastavěné území. Rozptýlená zástavba je rozvíjena zcela minimálně. V žádném případě není v krajině možné zakládání jader nové obytné zástavby. V územích ochrany přírody není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Územní plán zohledňuje jednak **Územní studii krajiny ORP Černošice**, která se v současné době projednává. Jde zejména o **vymezení údolní nivy**, jejíž vymezení je stabilizované, a dále **VKP navržených k registraci**.

Dále je zohledněna „Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí vodního toku Berounka“ (SHDP+VRV, 08/2019), která v řešeném území navrhuje revitalizaci Všenorského potoka a Berounky. Jde o tato opatření: SO 02.10.1a – Revitalizace Všenorského potoka v ř. km 0,00 až 0,27 a SO 02.10.1c – Revitalizace Všenorského potoka v ř. km 0,70 až 0,95 a SO 02.12.1b – Revitalizace PB Berounky v ř. km 12,00 až 15,00 (Všenory – Dobřichovice). Revitalizace jsou jako přípustné využití zařazeny do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u ploch Smíšených nezastavěného území MN a ploch přírodních NP.

Nezastavěné území je rozčleněno na tyto plochy:

- **Plochy zemědělské (AZ):** plochy s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování. Tyto plochy jsou vymezeny především v nivě Berounky, kde se nacházejí nejkvalitnější zemědělské půdy.
- **Plochy lesní (LE):** pozemky určené k plnění funkcí lesa v nezastavěném území. Lesní pozemky, na kterých je vymezeno regionální biocentrum, jsou zařazeny v souladu s §16 vyhlášky 501/2006 Sb. do ploch přírodních. Regulativy těchto ploch nejsou v rozporu s požadavky na ochranu lesa ani s požadavky na hospodaření v lese.

Poznámka: lesní pozemky v zastavěném území, které neplní funkce lesa, jsou zařazeny do ploch zeleně a vyhodnoceny jako zábor lesního půdního fondu.

- **Plochy přírodní (NP):** plochy s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují vymezené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (též vybrané plochy ÚSES, zejména biocentra). Plochy přírodní jsou vymezeny zejména podél Berounky, kde je veden nadregionální biokoridor a dále v jihovýchodní části území v místě regionálního biocentra Jílovišťský les. V plochách přírodních není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (MN_i):** plochy, v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.3) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do ploch smíšených nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Jsou sem zařazeny i některé prvky ÚSES, zejména lokální biokoridory. Jde především o střední část řešeného území v lokalitě Podstádlí, kde se nachází mezemi členěné louky a pastviny a zasahuje sem přírodní park Hřebeny. Zde se uplatňuje zejména funkce **zemědělská** - (index z), **lesní** (index l) a **přírodní** (index p) a kvůli svažitosti a ohrožení půd erozí i funkce **ochranná/protierozní** (index o). Do smíšených ploch jsou dále zařazeny některé plochy v nivě Berounky, kde se

uplatňuje funkce rekreační (index r), nebo jsou zde záměry revitalizace vodního toku (funkce ochranná o), případně funkce vodohospodářská (w) pro ochranu vodního zdroje.

Pro uvedené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití v kap. f.3 výrokové části. Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umístování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, například větrné a fotovoltaické elektrárny, a to z důvodu ochrany krajinného rázu v přírodním Parku Hřebeny.

V plochách nezastavěného území je **přípustné umístování nelesní zeleně** pro zvýšení ekologické stability pozemků, snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.

AZ Zemědělské: doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

MNi Smíšené nezastavěného území: opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území včetně výsadeb zeleně.

Významnou plochou nelesní zeleně, která je vyčleněna do samostatné plochy zeleně přírodního charakteru **ZP**, je pás podél vodoteče na Plzeňce.

9.7.2 Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině

ad kapitola e.2) výrokové části

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

*Plochy **K01** a **K02** byly z návrhu vypuštěny po spol. jednání na základě nesouhlasných stanovisek DO ochrany ZPF a ochrany přírody a z důvodu nutnosti zajištění souladu s PUR.*

*Plocha **K03** byla z návrhu vypuštěna, protože je již realizovaná.*

*Plocha **K04** byla z návrhu vypuštěna po společném jednání důvodu nesouladu s PÚR.*

K05 Podstádlí, arboretum (3,13 ha)

Navržené využití:

- **zeleň jiná (ZX)**

Limity využití plochy:

- přírodní park Hřebeny
- území s archeologickými nálezy kategorie I

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- plocha je určena pro vznikající soukromé oplocené arboretum
- jelikož jde o oplocený pozemek s nepůvodní vegetací, která není přírodě blízká a s doprovodnými stavbami, je zařazeno do ploch zeleně jiné ZX
- v ploše jsou přípustné pouze stavby tvořící nezbytné zázemí arboreta (skleníky, oranžerie, stavba pro uskladnění zahradní techniky) a koeficient zastavění je výrazně omezen

K06 – přírodní hřiště u vjezdu do Montany (0,12 ha)

Navržené využití:

- **rekreace - oddechové plochy (RO)**

Limity využití plochy:

- záplavové území Q100
- zemědělská půda TO 1

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

V Horních Mokropsích je citelný nedostatek dětských hřišť. Tato plocha je výhodná vzhledem k její poloze na klidném bezpečném místě u vjezdu do chatové osady Montana. Velkou výhodou je vlastnictví pozemku obcí. Předpokládá se využití jako pobytová louka s umístěním herních prvků přírodního charakteru. Trvalé stavby jsou vyloučeny. Vhodné bude oddělení plochy od sousedního pole výsadbou zeleně.

9.7.3 Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

ad kapitola e.3) výrokové části

Hlavním cílem vytváření ÚSES je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na nadregionální, regionální a lokální.

Územní plán Všenory vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter na nadregionální, regionální a lokální úrovni. Je tvořen biocentry a biokoridory a na lokální úrovni též interakčními prvky. Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, navržené k založení). Funkční prvky jsou sítí vybraných částí kostry ekologické stability a navržené prvky doplňují kostru ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině. Na území obce Všenory se nacházejí funkční prvky ÚSES, není třeba vymezovat veřejně prospěšná opatření.

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

Podkladem pro návrh územního plánu Všenory jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadmístních (nadregionálních a regionálních) prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a územně plánovací dokumentace navazujících obcí.

ÚSES v řešeném území je evidován z více zdrojů (aktualizace NR ÚSES dle MŽP, ZÚR, Generel ÚSES okresu Praha-západ, návrh Územní studie krajiny ORP Černošice a územní plány obcí), a jednotlivé prvky z různých zdrojů se překrývají.

Vyhodnocení podkladů:

1. Územně technický podklad regionálních a nadregionálních ÚSES ČR - Ministerstvo pro místní rozvoj, 1996 (ÚTP)

ÚTP NR-R ČR je oborovým dokumentem Ministerstva životního prostředí ČR a zároveň územně technickým podkladem Ministerstva pro místní rozvoj. V roce 1996 byl tento dokument projednán se všemi kompetentními orgány a dle stavebního zákona je stanovena povinnost vymezovat, projednávat i schvalovat regionální a nadregionální ÚSES v rámci územně - plánovací dokumentace na podkladě ÚTP.

2. Generel ÚSES okresu Praha-západ (1998-1999)

Oborový dokument ochrany přírody a krajiny, který na území okresu Praha-západ sjednotil lokální generely zpracované v letech 1992 - 1997 s poslední verzí nadregionálního a regionálního ÚSES (Územně technický podklad Ministerstva pro místní rozvoj). Jednalo se pouze o schéma vymezení prvků, očíslování prvků a tabulkovou přílohu. Generel ÚSES se stal podkladem pro územní plány obcí.

3. AOPK ČR – aktualizace vymezení NR ÚSES na základě pověření MŽP (2011)

V letech 2009–2010 zajišťovala AOPK ČR na základě pověření Ministerstva životního prostředí (MŽP) aktualizaci vymezení NR BC a směrového vedení os NR BK, kterou zpracovávala firma Ekotoxa s.r.o. Řešeného území se dotýká vymezení osy vodní a osy mezofilní hájové nadregionálního biokoridoru NK K56 Karlštejn, Koda – K59. Osa vodní (V) je vedena středem vodního toku Berounky. Rozdílné je vymezení osy mezofilní hájové (MH) dle MŽP a dle ZÚR Středočeského kraje. Osa MH dle MŽP prochází řešeným územím severněji, zatímco dle ZÚR prochází jižním okrajem řešeného území.

4. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění

Ze ZÚR Středočeského kraje v návrhu ÚP Všenory vyplývají požadavky na vymezení:

- Nadregionální biokoridor **K56 Karlštejn, Koda - K59** je vymezen údolí Berounky (osa vodní) a na úbočí Hřebenů (osa mezofilní hájová)
- Regionální biocentrum **RC Jílovišťské skály** - vložen v NRBK K56 a zasahuje zčásti do jižní části řešeného území

Ze Zadání ÚP Všenory vyplývá zpřesnit vedení trasy nadregionálního biokoridoru K 56 (Karlštejn, Koda – K59) na území obce Všenory v koordinaci se ZÚR Středočeského kraje a v koordinaci s vymezením v ÚP navazujících obcí (Černolice, Černošice, Dobřichovice, Jíloviště). Do návrhu ÚP Všenory je převzata osa mezofilní hájová NK K56 v souladu se ZÚR Středočeského kraje (v návaznosti na ÚP Černolice), ačkoliv je toto vymezení v rozporu s vymezením dle MŽP!

Regionální biocentrum RC 1400 Jílovišťské skály se dle podkladů ÚTP a AOPK ČR ve skutečnosti nazývají "Jílovišťské lesy", v ZÚR je chybné pojmenování biocentra. V rámci návrhu ÚP Všenory je biocentrum zpřesněno na hranice pozemků KN.

5. Studie ÚSES Středočeského kraje, 2009

Podklad pro návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v tematické oblasti regionální a nadregionální ÚSES. Ve studii byla koordinována návaznost regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vymezených v ÚPD obcí a v územních plánech velkých územních celků. Takto upřesněný systém byl překontrolován a upraven dle požadovaných prostorových parametrů. Ve Studii není rovněž zahrnuta trasa osy NK K56/MH dle MŽP! (Zpracovatel: U-24 s.r.o. Praha a kol., 02/2009)

6. Územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizace 2016)

Územně analytické podklady v řešeném území převzaly skladebné části ÚSES dle platných ÚPD, jednotlivé prvky z různých zdrojů se překrývají. Není zohledněno vymezení trasy NK K56/MH dle MŽP.

7. Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ÚSK SO ORP Černošice) – část ÚSES (návrh 2019)

Dle studie řešeným územím prochází pouze vodní osa NRBK K56 a to středem vodního toku Berounky (v souladu s vymezením dle MŽP a ZÚR). Osa MH je oproti MŽP a ZÚR vymezena jižněji mimo řešené území obce Všenory. Důvodem přetrasování osy MH bylo vymezení mimo zastavěné území. V návrhu ÚP Všenory však zůstává trasa osy MH dle ZÚR Středočeského kraje, resp. dle ÚP Černolice.

Biokoridor vodní by měl zahrnovat pouze vodní tok a břehové porosty, v trase jsou vložena lokální biocentra, do nichž se vodní plocha nezapočítává (LC 120, LC 121, LC 122). Tato upravená biocentra jsou i převzata do návrhu ÚP Všenory, z části se nacházejí za hranicemi řešeného území.

Regionální biocentrum RC 1400 bylo přejmenováno, upraveno dle ÚTP a v řešeném území vymezeno na parcely KN. Takto upravené biocentrum je převzato do návrhu ÚP Všenory.

8. Územně plánovací dokumentace obcí

- ÚP Černolice (2012) - zajištěna návaznost NK K56/MH dle ZÚR Středočeského kraje
- ÚP Černošice, právní stav po vydání změny č. 2 – zajištěna návaznost na NK K56/V, resp. vloženého LBC 103 (dle ÚSK SO ORP Černošice označeno jako LC 121)
- ÚP Dobřichovice - návrh (2017), koncepce uspořádání krajiny – zajištěna návaznost na NK K56/V, resp. vloženého LBC 102 (dle ÚSK SO ORP Černošice označeno jako LC 122)
- ÚP Jíloviště (2015) - zajištěna návaznost na RC 1400 Jílovišťské skály (resp. má být Jílovišťské lesy).

Návrh ÚSES vychází jednak z výše uvedených podkladů, dále pak z urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch. V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. ÚSES je v místních podmínkách zpracován v podrobnosti Plánu na hranice pozemků KN či prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní.

Na základě prověření všech skladebných částí ÚSES v řešeném území a těsně za hranicí je navrženo komplexní řešení ÚSES – tzn. zpřesnění umístění biokoridoru nadregionálního ÚSES, včetně jeho doplnění územním systémem místní úrovně. Navazující návrh místního ÚSES je zároveň zpracován tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá celostátnímu číslování, číslování prvků lokálního významu přebírá označení dle Územní studie SO ORP Černošice.

Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory i interakční prvky, jsou nezastavitelným územím. Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejblíže původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES

Nadregionální územní systém ekologické stability

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NK K56 "Karlštejn, Koda – K59", osa vodní (V) a osa mezofilní hájová (MH).

NK K56 "Karlštejn, Koda – K59", osa vodní (V)

zahrnuje vodní tok Berounky, břehové a doprovodné porosty a místy i navazující rozlivové louky. Dle Metodiky Vymezování územního systému ekologické stability (MŽP, 03/2017) by osa vodní měla zahrnovat pouze vodní plochu a související břehové porosty. V daném případě širší vymezení není na závadu, neboť se jedná o rozlivové louky záplavového území. V trase NK K56/V jsou vložena tři biocentra: LC 120 "Chovné rybníky nad jezem", LC 121 "Zátoka radosti" a LC 122 "Záplavová louka na Berounce". Lokální biocentra jsou součástí nadregionálního biokoridoru.

NK K56 "Karlštejn, Koda – K59", osa mezofilní hájová (MH)

biokoridor prochází jižním okrajem řešeného území; je částečně nefunkční, přechází z lesního komplexu Jílovišťských lesů přes údolí Všenorského potoka směrem na území Hřebenů (část lesa Na Čihadlech). Biokoridor je vymezen v souladu se ZÚR Středočeského kraje a v souladu s návrhem řešení ÚSES v navazujících ÚP obcí Černolice a Jíloviště. K mírné úpravě došlo na hranici Všenor a Jíloviště, kde ÚP Jíloviště odklonil celý NRBK na území Všenor, zde se však dostává do konfliktu se stávající zástavbou i záměry ÚP Všenory. Proto je biokoridor posunut z části na území obce Jíloviště (aniž by byl v rozporu se záměry ÚP Jíloviště). Návaznosti biokoridoru na území obou obcí jsou zachovány.

Regionální územní systém ekologické stability

Do řešeného území zasahuje **RC 1400 "Jílovišťské lesy"** (v ZÚR označeno jako "Jílovišťské skály"). Biocentrum funkční, vložené v trase NK K56/MH; rozloha v řešeném území 43 ha. Jedná se o kamenité a skalnaté území porostlé lesy, v nižších a sušších polohách jsou tvořeny bukovou doubravou s lípou a habrem. Lesní komplex - acidofilní doubrava se zachovalou druhovou skladbou, na strmých svazích zakrslá doubrava, část tvoří monokultury. Na kamenitých svazích se uplatňuje klenová bučina, na sutích jilmová javořina, resp. lipová javořina a lipová bučina. Na četných balvanitých výchozech se udržely reliktní bory, na kamenitých hřebetech spolu s jedlí. Regionální biocentrum je součástí Přírodního parku Hřebený a rovněž jsou zde vymezeny zvláště hodnotné části lesa (VKP 161).

Ohrožení: rekreační zatížení, zavádění monokultur, tracheomykoza DB

Opatření: postupná přeměna na odpovídající druhovou skladbu, zdravotní výběr

Lokální územní systém ekologické stability

Nadmístní systém ÚSES je doplněn lokálními biocentry, jedná se o vložená biocentra v trase NK K56/V:

LC 120 (dle generelu 104) "Chovné rybníky nad jezem"

Biocentrum funkční, vložené v trase NK K56/V; rozloha 3 ha.

Chovné rybníčky a jejich okolí v nivě Berounky se zbytky rákosin. V porostu olše lepkavá, vrba bílá, lípa srdčitá, topol černý, líska obecná, chmel otáčivý, karbínec evropský, lilek černý, ostřice štíhlá, rákos obecný, tužebník jilmový, kosatec žlutý.

Ohrožení: rekreace, eutrofizace, návrh splavnění Berounky

Opatření: hospodařit stejným způsobem, možno doplnit břehové porosty

LC 121 (dle generelu 103) "Zátoka radosti"

Biocentrum funkční, vložené v trase NK K56/V; rozloha celkem 14,7 ha, v řešeném území 8,8 ha. Břehové porosty v nivě Berounky na soutoku s Klučkem, zbytek luhu a louka. V porostu vrba bílá, olše lepkavá, topol černý, dub letní, jilm vaz, podrost tvoří bez černý, růže šípková, hloh, vrby křovité, ovsík vyvýšený, vratič obecný, kakost luční, mydlice lékařská, kopřiva dvoudomá, opletník plotní, kostřava obrovská. Navazují ovsíkové louky více méně pravidelně kosené.

Ohrožení: skládkování, ruderalizace

Opatření: louky kosit 2x ročně

LC 122 (dle generelu 102) "Záplavová louka na Berounce".

Biocentrum funkční, vložené v trase NK K56/V; rozloha celkem 9,2 ha, v řešeném území 4,9 ha. Tok Berounky a záplavová louka na břehu řeky s břehovými porosty. V porostu vrba bílá, olše lepkavá, topol černý, dub letní, jilm vaz, podrost tvoří bez černý, růže šípková, hloh, vrby křovité, ovsík vyvýšený, vratič obecný, kakost luční, mydlice lékařská, kopřiva dvoudomá, opletník plotní, kostřava obrovská. Navazují ovsíkové louky více méně pravidelně kosené

Ohrožení: ruderalizace

Opatření: doplnit břehové porosty (topol, olše, dub letní, vrba bílá), louky kosit 2x ročně, nepřihnožovat.

9.7.4 Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny

ad kapitola e.4) výrokové části.

Pro využití nezastavěného území - krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy, naučné stezky a poznávací okruhy i cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.

Územní plán navrhuje novou pěší cestu v nivě řeky v souvislosti plánovanými opatřeními v krajině. Jedná se o záměr revitalizace vodního toku Berounky, jehož realizace bude znamenat přerušení stávající cesty podél břehu řeky. Cesta je proto v tomto úseku „přeložena“ na protipovodňovou hráz.

Územní vytváří podmínky (zařazením účelových cest do přípustného využití ploch v nezastavěném území) pro případnou realizaci nových cest v krajině, jejichž potřebu a přesnou polohu nelze v současné době předvídat. Poloha navržených pěších cest a jejich propojení na cesty stávající bude upřesněno v rámci požadovaných územních studií, které jsou navrženy:

- mezi zámek a Čihadly (kolem hrobky – kaple Sv. Jana Křtitele) US05b
- Na Plzeňce US04
- mezi hřbitovem Všenory I a glorií - US06
- v nivě řeky Berounky US07, US08

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada". Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Oplocení jako stavba je přípustné pouze v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídel na síť účelových komunikací v krajině.

Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

9.7.5 Zdůvodnění návrhu protierozní ochrany a ochrany před povodněmi

ad kapitola e.5) výrokové části

viz schéma Vodohospodářské poměry a navrhovaná opatření

9.7.5.1 Východiska - celkové vodohospodářské podmínky a poměry

Hydrologické podmínky jsou při řešení kanalizace či posuzování odtokových poměrů obvykle charakterizovány hodnotami intenzity přívalových dešťů. Nejbližší hydrometeorologická stanice v povodí Berounky je stanice Nezabudice.

Hydrogeologické podmínky včetně režimu podzemních vod: Podzemní voda je vázána jednak na pukliny skalního podkladu, kde vytváří obzor puklinové podzemní vody, dále na kvartérní sedimenty s průlinovou propustností. V zájmovém území je v nivní oblasti řeky Berounky hladina podzemní vody mělká a je vázána hydraulickou spojitostí s hladinou Berounky. Kvalita podzemní vody je zatím relativně dobrá s ohledem na stupeň zalesnění a rozsah ploch s vegetačním krytem.

Morfologické terénní podmínky jsou ve větší části zájmového území velmi členité a s velikou sklonitostí. Zbývající části představuje území rovinaté nivy řeky Berounka a území přechodné, propojující obě hlavní části výše uváděné.

Stav struktury dílčích povodí zájmového území je dán především povodím Berounky a dále povodím Všenorského a bezejmenného potoka. V zastavěném území obce je pak ovlivněn strukturou a stavem místních komunikací a dalšími úpravami souvisejícími s jejich odvodněním včetně úprav umožňující pohyb chodců apod.

Stav přirozených a umělých vodotečí, též s ohledem na rizika vzniku povodňových situací je relativně méně příznivý zejména též s ohledem na možný výskyt tzv. bleskových povodní.

Stav hlavních melioračních zařízení (HMZ) je možné posuzovat jen rámcově s ohledem na nedostupnost informací. Lze však odhadovat existenci HMZ v plochém území nivy Berounky s tím, že není o toto HMZ zřejmě prakticky pečováno ze strany vlastníků těchto pozemků. S ohledem na dnešní způsob využívání této části území intravilánu obce nejde o problematiku, která by výrazně využívání tohoto území aktuálně ovlivňovalo.

Prověření stavu zájmového území s ohledem na jeho polohu v ochranných pásmech/OP různého typu, např. OP vodních zdrojů, atp. je zřejmě žádoucí zaměřit pozornost především právě na dodržování režimu OP vlastního vodního zdroje veřejného vodovodu obce (vrt HV5 a úpravna vody), na kterém je obec Všenory silně závislá. Jde tedy především o to udržet dostatečnou kontrolu nad jeho ochranou. Je třeba věnovat pozornost též OP v souvislostech s úpravami a provozem železniční trati Praha-Beroun v úseku procházející obcí (i tato železniční trať má své odvodňovací zařízení, které ovlivňuje vodohospodářské poměry obce).

Lze zde počítat s jistou propustností povrchu terénu s vegetačním krytem (nikoliv však za stavu nasycení či zámrazu). Výskyt úrovně hladiny podzemní vody je zde s ohledem na celkové vodohospodářské poměry a geologickou strukturu povrchové vrstvy ve větším rozptýlu, než kdekoli jinde.

Udržitelnost vodohospodářských podmínek a poměrů zájmového území

Je dána hydrologickými podmínkami a parametry zájmového území a jeho okolí včetně vlivů pokračující urbanizace zájmového území. Z toho vyplývá nezbytnost soustavného sledování všech jejich změn s případnou odezvou na změny potenciálně zhoršující situaci, uplatněním opatření redukující zvýšená rizika.

Je dále dána mj. udržitelným stavem všech odvodňovacích subsystémů v zájmovém území a jeho okolí. Lze tedy učinit odkaz na příslušné odstavce výše, zejména pak se zdůrazněním zabezpečení plnění úkolu adekvátního hospodaření se srážkovými vodami.

Je též především dána mj. udržitelným stavem vodních toků a vodních nádrží. - O to by se měl postarat jejich správce, v daném případě společnost Povodí Vltavy s.p. a další odpovědné subjekty.

Povodňové situace:

Obec Všenory má od společnosti Envipartner nově zpracovaný digitální povodňový plán obce, který je zpracován v souladu s metodikou MŽP pro tvorbu digitálních povodňových plánů, včetně napojení na digitální plán ČR a naplnění Povodňového informačního systému POVIS. Zpracovaný povodňový plán současně splňuje náležitosti určené odvětvovou normou TNV 752931, pro tvorbu povodňových plánů, bude zpřístupněn na webových stránkách obce, a tím bude dostupný i pro všechny členy místní povodňové komise a veřejná část pro občany.

Dále je potřeba se vyvarovat skladování sypkých a dalších podobných materiálů v blízkosti vodních toků způsobujících po jejich splachu snížení jejich průtočné kapacity koryta, vzdouvání hladiny vody a další potíže. Je třeba dbát na to, aby se recipienty v území nestaly místem "likvidace jakéhokoliv odpadu".

Provozní pásmo pro údržbu vodních toků činí dle zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, resp. č. 20/2004 Sb. v platném znění, vodní zákon, 6 až 8 m od břehové čáry (s přihlédnutím ke druhu opevnění a vegetace), může být tedy v tomto případě na základě požadavků provozovatele rozšířeno až na 8 m.

Veškeré stavby a činnosti v inundačním území podléhají souhlasu vodoprávního orgánu podle § 17 zákona č. 254/2001 Sb., resp. č. 20/2004 Sb., resp. č. 39/2015 Sb., o vodách v platném znění.

V případě hlavních melioračních zařízení (HMZ) je jejich vlastníkem Státní pozemkový fond dle zákona č. 569/91 Sb., o Pozemk. fondu ČR. HMZ jsou obvykle součástí rozsáhlejšího celku, který je třeba ve své funkci zachovat. Znamená to též např. nutnost respektování všech těchto prvků v případě event. vstupu některého jiného vedení či investiční aktivity do tohoto prostoru především tak, že je přednostně zabezpečeno fungování nadřazených prvků systému (zabezpečení fungování systému i v redukované podobě).

9.7.5.2 Návrh opatření pro zlepšení vodního režimu v krajině

Obec předpokládá zadání **zpracování komplexní studie odtokových poměrů pro své území**. Ideální by bylo zpracování takové studie **s přesahem na území sousedních obcí tak**, aby bylo možné řešit problémy nefungujícího vodního režimu **přímo v místě vzniku** (i nad územím obce Všenory).

Výsledkem takové studie by měl být návrh konkrétních opatření. Územní plán využívá dosud zpracovaných podkladů řešících tuto problematiku a v případě, mají-li konkrétní výstupy (návrhy opatření), přebírá je do ÚP a koordinuje s dalšími záměry.

Podklady zpracované pro území obce:

- Hydrotechnické posouzení a variantní návrh záměru PPO v obci Všenory na soutoku Berounky a Všenorského potoka, Hydrosoft Veleslavin s.r.o. 2013 - upřesněno Sweco Hydroprojekt, 2020
- Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí vodního toku Berounka" (Sweco Hydroprojekt+VRV, 2020)
- Územní studie krajiny pro ORP Černošice, ČZU v Praze, 11/2019

Ochrana před povodněmi – konkrétní opatření

Na území obce je vymezeno **záplavové území Berounky Q₁₀₀ vč. aktivní zóny**. Záplavové území zasahuje část stávající zástavby, zástavba je v něm navržena jen v ojedinělých případech. V území je realizována ochrana na dvacetiletou vodu Q₂₀ - ochranná zemní hráz, která je zahrnuta do ploch smíšených nezastavěného území s ochrannou funkcí (index o).

Aktivní zóna zasahuje několik stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, žádné zastavitelné plochy s výjimkou územní rezervy pro ČOV Všenory v ní navrženy nejsou.

Plán oblasti povodí Berounky předpokládá na území Všenor protierozní úpravy na Všenorském potoce (hrazení bystřin, opěrné zdi, polovegetační stupně, přehrážka)

Zvýšení stávající protipovodňové hráze na stupeň ochrany Q_{20} (z původního Q_5) je dle sdělení Povodí Vltavy již realizováno, proto veřejně prospěšné opatření **VK01** navržené v dokumentaci ke společnému jednání není územním plánem dále sledováno.

Územním plánem je navržena ochrana zastavěného území Všenor a Horních Mokropes. Základem je stávající těleso železniční trati, doplněné navrženým liniovým protipovodňovým opatřením v lokalitě Panská zahrada (zařazené do veřejně prospěšných opatření **VK03**) a uzávěry průchodů pod železniční tratí, (veřejně prospěšná opatření **VK04a** a **VK04b**). Návrh je dle studie Sweco Hydroprojekt a.s., 2020.

Územním plánem je dále navržena protipovodňová hrázka k ochraně zástavby v lokalitě Sušárna, nacházející se mezi řekou a železnicí. Toto opatření bylo prověřeno firmou Hydrossoft Veleslavín s.r.o. (Hydrotechnické posouzení a variantní návrh záměru PPO v obci Všenory na soutoku Berounky a Všenorského potoka, 2013), upřesněno studií Sweco Hydroprojekt a.s. 2020, které a je zařazeno do veřejně prospěšných opatření (**VK02**).

Definitivní podoba navržených liniových opatření bude upřesněna následnou dokumentací. V lokalitě Panská zahrada půjde buď o hráz, nebo o zeď v kombinaci s mobilním hrazením v místě křížení s komunikacemi. Na Sušárně půjde nejspíš o hrázku kombinovanou v místě mezi zástavbou a Všenorským potokem se zídkou.

Na území Všenor dále zasahuje **území zvláštní povodně vzniklé havárií** (protržením hráze) na vodním díle Hracholusky a na vodním díle Klíčava. Do těchto území nejsou územním plánem umísťovány plochy ani činnosti strategického významu.

Zvyšování retenční schopnosti území jako součást protipovodňových opatření – konkrétní opatření

Územní plán přebírá ze „Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí vodního toku Berounka“ (SHDP+VRV, 08/2019) tyto **návrhy revitalizací**:

- SO 02.12.1b – Revitalizace PB Berounky v ř. km 12,00 až 15,00 (Všenory – Dobřichovice) - zařazeno do veřejně prospěšných opatření (**VR01**)
- SO 02.10.1a – Revitalizace Všenorského potoka v ř. km 0,00 až 0,27 - zařazeno do veřejně prospěšných opatření (**VR02a**)
- SO 02.10.1b – Posouzení Všenorského potoka v ř. km 0,30 až 0,65 - zařazeno do veřejně prospěšných opatření (**VR02b**)

Zvyšování retenční schopnosti území jako součást protipovodňových opatření – obecná opatření

- podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky) / 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umísťovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku);

9.7.6 Územní studie krajiny pro ORP - údolní niva

viz schéma Vodohospodářské poměry a navrhovaná opatření

Výsledky územní studie krajiny pro ORP Černošice“ (ČZU v Praze, 11/2019) byly promítnuty do územního plánu Všenory.

V územní studii krajiny je vymezena **údolní niva**, jejíž prvky jsou znázorněny ve schématu Vodohospodářské poměry a navrhovaná opatření Územní studie krajiny pracuje s pojmy, jež dále uvádíme.

Vztahová zóna vodních toků a ploch

Vztahová zóna vodních toků a ploch je potenciální funkční (fungující) niva, rozšířená o plochy v okolí vodních toků a ploch, které nesplňují prostorová kritéria pro vymezení nivy (zejm. pravidelné zaplavování a vývoj specifických půd typických pro nivu), ale mají zcela zásadní význam pro přirozený vodní režim vodního toku (např. prameniště, břehové porosty, ostrovy jiných půdních typů uvnitř funkčních niv atp.).

Jedná se o soubor ploch zajišťujících ekologickou a vodohospodářskou funkci vodního toku, úzce spjatých s vodním tokem, přičemž tento vztah je oboustranný. Na jednu stranu je tok z těchto ploch dotován například zejména v pramenných oblastech a na druhou stranu dochází k dotaci vody těchto ploch z vodního toku.

Kromě výše uvedeného schématu je vztahová zóna údolní nivy znázorněna také v koordinačním výkrese.

Funkční potenciální niva

Funkční potenciální nivy jsou části krajiny, které jsou periodicky ovlivňovány dynamikou vodního toku a jejich využití má přímou souvislost s hydrologickým režimem vodního toku. Jedná se o území, kde se nalézá funkční (fungující) niva. Funkční potenciální niva je při povodňových situacích přirozeně zaplavována a není vhodné v ní intenzivně hospodařit či výstavbou zabráňovat vodnímu toku v rozliti povodně do prostoru nivy. Funkční (fungující) niva má vysokou retenční a transformační schopnost za povodňových stavů. V případě jejího narušování jsou sídla ležící níže na toku více ohrožena rychlým vzestupem hladiny.

Mezi **hlavní opatření** ve volné krajině pro vztahovou zónu i potenciální nivu patří nepřipouštět vymezení nových zastavitelných ploch. Protože obec Všenory má velmi omezené rozvojové možnosti, nebylo možné se nivě zcela vyhnout. Jsou zde však vymezeny ve většině případů zastavitelné plochy a plochy změn v krajině převzaté z dosud platné ÚPD. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo aktivní zónu a v maximální možné míře se vyhýbají Q100.

Plochy potenciální retence ve volné krajině

Plochy potenciální retence ve volné krajině jsou identifikované plochy přirozených bezodtokých terénních depresí, v nichž dochází k přirozené akumulaci vody (povrchových, případně podpovrchových odtoků) ze srážek. V těchto plochách může docházet k přechodnému zamokření. Pokud se tyto plochy nacházejí na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích, znesnadňují intenzivní zemědělské hospodaření (mechanizovanou orbu).

Protierozní ochrana

Protierozní opatření slouží ke zmírnění negativního projevu vodní, případně větrné eroze jako jsou např. neškodné odvedení povrchových vod z povodí, snížení povrchového odtoku a zachycování smyté zeminy, retenci vody v krajině, ochranu intravilánu obcí a komunikací před důsledky eroze půdy a na snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků.

Opatření mohou být technická (např. protierozní meze, průlehy...), organizační (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) nebo jejich kombinace.

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES a nové prvky zeleně např. liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.

Část zemědělských pozemků, zejména ve svažité jižní části území je dle údajů LPIS ohrožena erozí. V lokalitě Podstádlí jde o mírně i silně ohrožené půdy.

Územním plánem nejsou navržena žádná konkrétní protierozní opatření. Územní plán však vytváří podmínky pro jejich případnou realizaci - vymezuje plochy, kde je možné v případě potřeby protierozní ochranu realizovat (MNo - plochy smíšené nezastavěného území s indexem „o“).

9.7.7 Zdůvodnění rekreace v krajině

ad kapitola e.6) výrokové části a schéma Rekreace

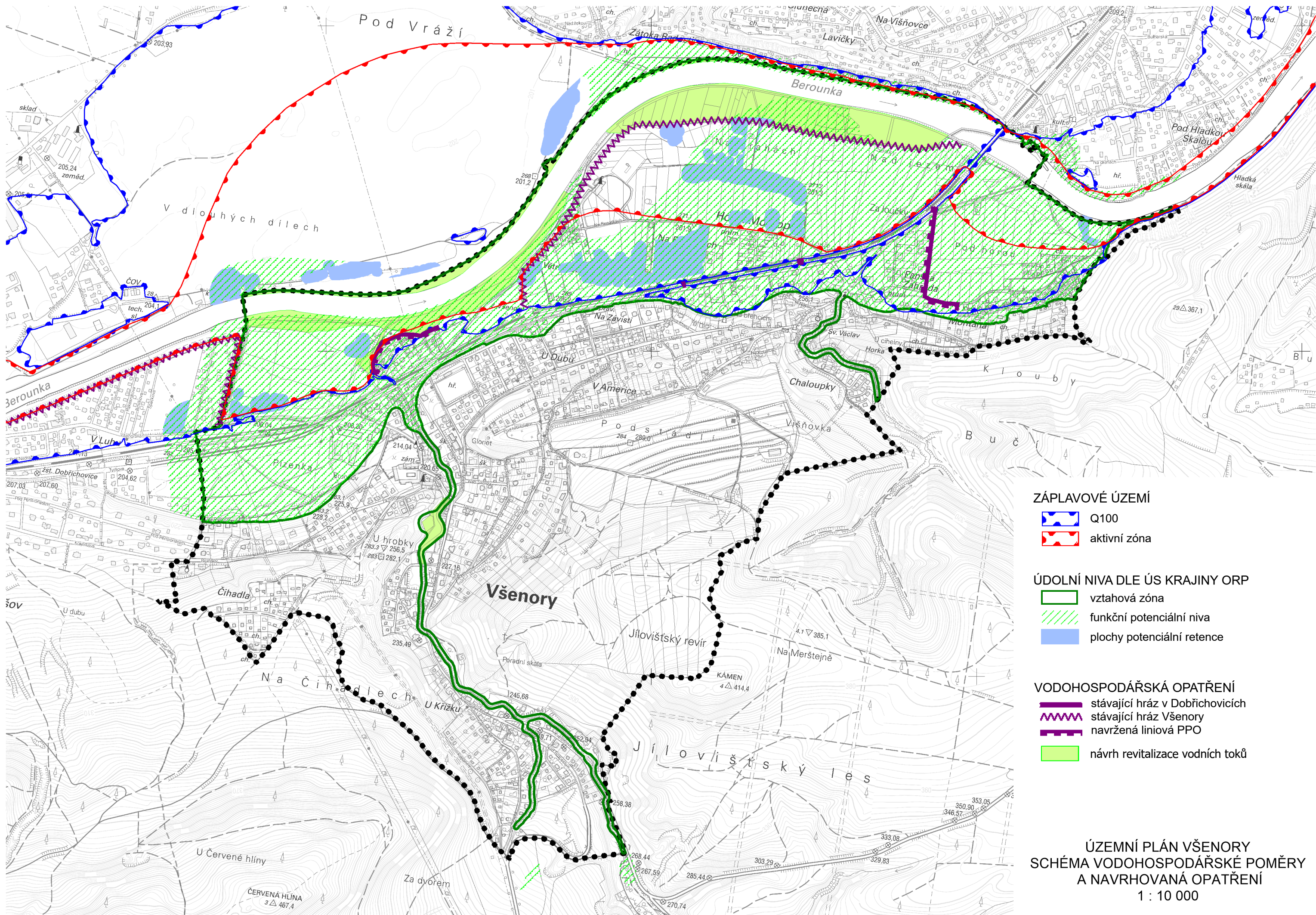
Území Všenor je díky řece Berounce, přírodně hodnotnému zázemí (Hřebeny) i díky výborné dostupnosti vyhledávané nejen pro pobytovou rekreaci, ale také pro krátkodobou nepobytovou rekreaci. Jde zejména o pěší turistiku a cykloturistiku. V kapitole 9.4.6. tohoto Odůvodnění je zdůvodněn návrh pěších cest a v kapitole 9.4.7. návrh cyklistických tras.

Ve schématu na konci Odůvodnění je dobře patrné rozložení jednotlivých druhů rekreace na území obce a jsou zde i návrhy pěších a cyklistických tras.

Individuální rekreace (plochy RI) v chatách je zařazena v územním plánu do zastavěného území, protože v těchto plochách je možná výstavba staveb pro individuální rekreaci i oplocování (s výjimkou ploch limitovaných například ochrannými pásmy lesa nebo aktivní zónou záplavového území). Tyto plochy jsou zejména na Čihadlech, na Kopanínách, na Montaně, u Sušárny, ve Větrném údolí, menší plochy u Louže a u gloriety. Územní plán nenavrhuje transformaci ploch chat na plochy pro trvalé bydlení, protože tyto plochy nemají předpoklady pro dosažení potřebného standardu pro bydlení (malé pozemky, špatně dopravně dostupné, některé v záplavovém území, v ochranném pásmu lesa nebo v aktivní zóně záplavového území).

Oddechové plochy (plochy RO) jsou plochy umísťované mimo zastavěné území. Územní plán je umísťuje v místech, kde není zástavba vhodná a z důvodů řady limitů ani možná, ale území má předpoklady anebo je již v současné době vyhledávané jako místo rekreace v přírodě (pobytové louky, pláže, pikniková místa, přírodní sportoviště). Zázemí může být řešeno pouze dočasnými (nebo mobilními zařízeními). Jsou to plochy vymezené na břehu řeky Berounky a na Plzeňce. Další plochy je vymezena u vjezdu do chatové lokality Montana. Měla by umožnit zřízení přírodního hřiště pro děti.

Nepobytová rekreace je zastoupena i ve **smíšených plochách nezastavěného území (plochy MNr)**. I zde je možné zřizování například pobytových luk a využívání ploch pro rekreační využití v souladu s dalšími (zemědělskými a přírodními funkcemi ploch). Jedná se o plochy u řeky mezi Sušárnou a Větrným údolím a u Montany. Pro rekreační využití (zejména vycházkové okruhy) budou využity i některé lesy v návaznosti na obec, jedná se zejména o les kolem hrobky. Pro využití území je předepsané zpracování územní studie (plocha US05b). Obec by zde chtěla iniciovat zařazení lesa do kategorie „les zvláštního určení – příměstské a další lesy s rekreační funkcí“.



9.8 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

ad kapitola f.1), f.2), f.3), f.4, f.5), f.6) výrokové části

9.8.1 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

ad kapitola f.2), f.3) výrokové části

Územním plánem Všenory jsou vymezeny **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 -19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4) vyhlášky. Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, kde je vhodné je stabilizovat nebo i nově umístit a ochránit je tak před zástavbou či jiným nevhodným

Dále jsou vymezeny **plochy specifické**:

ZX Zeleň jiná - arboretum

Jde o oplocené arboretum založené v krajině (dle dosud platného ÚPSÚ krajinná zóna se smíšeným funkčním využitím). Jelikož jde o oplocený pozemek s nepůvodní vegetací, která není přírodě blízká a s doprovodnými stavbami a neodpovídá charakteru ploch nezastavěného území, je zařazeno do zastavitelných ploch zeleně jiné ZX, protože nemá ani charakter sadů a zahrad, které jsou zařazeny do ploch ZS.

MN1 Plochy smíšené nezastavěného území - zahrady a pastevní areály s možností trvalého oplocení.

Do této kategorie jsou zařazeny pozemky v lokalitě Podstádlí, mimo VKP navržený k registraci. Oplocení je zde přípustné z důvodu devastace pozemků divokými prasaty, jinak se na ně vztahují podmínky pro plochy nezastavěného území.

MN2 Plochy smíšené nezastavěného území - lesní MŠ

Plocha má charakter plochy v nezastavěném území, přípustné je pouze oplocení a dočasné stavby nezbytné jako zázemí pro provoz zařízení.

LE1 Plochy lesní – specifické

Jde o lesy v okolí pohřební kaple sv. Jana Křtitele, které jsou zařazeny do kategorie les hospodářský, ale vzhledem k návaznosti na vycházkové trasy kolem Všenorského potoka je zájem je využívat jako lesy zvláštního určení (příměstské a jiné lesy s rekreační funkcí). Vymezení této plochy se kryje s plochou, pro kterou je požadováno zpracování územní studie US05b).

Dále jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání pro:

- plochy historické vilové zástavby (týkají se ploch BI a SC)
- plochy zachované venkovské zástavby Horní Mokropsy (týkají se ploch BV a SV)

Plochy jsou vyznačeny překryvnou vrstvou v Hlavním výkresu (P2) a Koordinačním výkresu (O1). Specifické podmínky jsou stanoveny z důvodu požadavku ochrany hodnot a zachování charakteru této zástavby při změnách dokončených staveb a ev. nové výstavbě.

V Plochách zemědělských (**AZ**) jsou vyloučeny některé stavby uvedené v § 18, odst. 5 SZ, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, z důvodu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu.

V Plochách přírodních (**NP**) a Plochách smíšených nezastavěného území (**MNi**) jsou vyloučeny některé stavby uvedené v § 18, odst. 5 SZ, z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny a ochrany krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání, zejména pro nové zastavitelné plochy, jsou dále stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, dálkové pohledy na obec, ve vztahu ke krajině

a ke krajinnému rázu. Nová výstavba v zastavěném území musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu jednotlivých sídel v řešeném území. Pro zachovanou historickou zástavbu jsou stanoveny specifické podmínky, které mají zajistit respektování kvalit zástavby při případných přestavbách a také mají zamezit přílišnému zahušťování této zástavby. Při dělení velkých zahrad u historických vil je předepsána podmínka, že každá z oddělených částí nesmí být menší než 1500 m².

V plochách BI (Bydlení individuální), BV (bydlení venkovské), SV (Plochy smíšené obytné venkovské), SC (Plochy smíšené obytné centrální) jsou stanoveny podmínky pro novou výstavbu a změny staveb po dokončení v zastavěném území. Podmínky limitují:

- velikost stavebního pozemku, na kterém lze umístit novostavbu rodinného domu,
- velikost pozemku pro novostavby rodinných domů na pozemcích, které mohou vzniknout dělením stávajících zastavěných stavebních pozemků,
- velikost pozemku, kde lze změnit užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy.

Cílem těchto podmínek je zamezit nadměrnému zahušťování zastavěného území výstavbou na pozemcích, které neodpovídají struktuře stávající zástavby svou velikostí, a zachování charakteru Všenor jako „zahradního města“.

Z důvodů snahy nezahušťovat také chatovou zástavbu je pro novou výstavbu v plochách RI (Rekreace individuální) stanovena minimální velikost parcely.

9.8.2 Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

ad kapitola f.4) výrokové části

Z důvodu ochrany krajinného rázu byl vyhlášen Přírodní park Hřebeny, který zahrnuje zejména jižní část území obce.

Požadavek ochrany krajinného rázu se promítá do stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2). Při výstavbě by měly přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Dále jsou z důvodu ochrany krajinného rázu v plochách nezastavěného území vyloučeny některé stavby přípustné dle § 18, odst. 5 SZ, zejména fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, zemědělské areály, rekreační a sportovní areály se stavbami.

9.8.3 Zdůvodnění stanovení podmínek pro výstavbu v ochranném pásmu lesa

ad kapitola f.4) výrokové části

Na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany lesa k projednávanému územnímu plánu Všenory byl stanoven požadavek, že „Plochy ve vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. Stavební zákon).

9.8.4 Zdůvodnění stanovení podmínek pro výstavbu v koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati č.171

ad kapitola f.5) výrokové části

V kapitole se uvádí, že „Využití ploch je možné jen za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen.“ Stavební úřad posoudí na základě stanoviska Ministerstva dopravy, popř. SŽ, s.o. ke konkrétnímu záměru, zda by stavba mohla znemožnit, nebo ztížit realizaci rekonstrukce (optimalizace) železniční trati.

9.9 Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ad kapitola g) výrokové části

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v souladu s § 170 stavebního zákona. Podle §170 lze také práva k pozemkům omezit.

Veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu

- **VT01** - sběrný dvůr – v obci dosud chybí. Vymezená plocha je dobře dostupná; provoz sběrného dvora zde nebude narušovat obytné prostředí.

Další veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu - nejsou územním plánem vymezeny z těchto důvodů:

- *Plochy pro novou ČOV Všenory a pro rozšíření vodojemu Podstádlí jsou zařazeny do územních rezerv.*
- *Liniové sítě technické infrastruktury, podzemní objekty na vodovodní a kanalizační síti (např. čerpací stanice) budou uloženy většinou v uličních profilech a dalších veřejných prostranstvích a jejich poloha bude upřesněna následnou dokumentací, navíc u nich postačí omezení vlastnického práva k pozemkům - zřízení věcného břemene.*
- *Nové trafostanice budou v případě potřeby navrženy a jejich poloha určena následnou dokumentací.*

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

- **VD01** koridor pro optimalizaci železniční trati, požadavek na zařazení této veřejně prospěšné stavby do územního plánu vyplývá ze ZÚR
- **VD02** a **VD03** plochy pro rozšíření a zlepšení parametrů stávajících komunikací, zařazené do územního plánu na základě podnětu obce; nově navržené komunikace uvnitř zastavitelných ploch do VPS zařazeny nejsou, protože nejde o stavbu ve veřejném zájmu.
- **VD04** - parkoviště u zastávky Všenory; v obci je nedostatek vyhovujících parkovacích míst u vlakové zastávky a auta parkují nevhodným způsobem kolem silnice III. třídy, z tohoto důvodu je vymezení parkoviště typu P+R v blízkosti zastávky veřejným zájmem.
- **VD05** - nové pěší stezky v nivě řeky Berounky je třeba vybudovat v souvislosti se záměrem revitalizace Berounky
- **VD06** rozšíření ulice Brunšov – oblast v okolí ulice Za Stodolou je ze strany Všenor dostupná pro automobily jen ulicí Brunšov; proto územní plán ve veřejném zájmu navrhuje rozšíření této ulice tak, aby splňovala nezbytné šířkové parametry
- **VD07** - oblast v okolí ulice Za Stodolou je ze strany Všenor dostupná pro pěší jen ulicí Brunšov; proto územní plán ve veřejném zájmu navrhuje pěší propojení mezi ulicemi Za Stodolou a Květoslava Mašity; tím dojde k významnému zkrácení pěší cesty směrem do centra obce

Dopravní infrastruktura - ostatní dopravní plochy, chodníky, místní a účelové komunikace bez specifického označení

- jedná se o celou řadu menších ploch potřebných pro realizaci záměrů dopravní infrastruktury, chodníků, úseků místních a účelových komunikací, které chce obec rekonstruovat. Jsou zde i plochy pro realizaci záměru výstavby chodníků, přechodu a autobusové zastávky v prostoru tzv. Burzy.

Veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení území povodněmi

- **VK02** protipovodňová hrázka v kombinaci se zídka navržená k ochraně zástavby v lokalitě Sušárna, (Hydrotechnické posouzení, Hydrossoft Veleslavín, 2013).
- **VK03** liniové protipovodňové opatření k ochraně zástavby v lokalitě Panská zahrada
- **VK04a, VK04b** uzávěry průchodů pod železniční tratí

VK01 zvýšení stávající protipovodňové hráze; bylo z návrhu vypuštěno, po přezkoumání stavu stávajících hrází a konzultace s Povodím Vltavy není nutné jejich navyšování.

Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenční schopnosti krajiny

- **VR01** revitalizace Berounky,
- **VR02a, VR02b** revitalizace Všenorského potoka

Opatření jsou převzata ze Studie odtokových poměrů vč. návrhů možných protipovodňových opatření v povodí vodního toku Berounky (Sweco Hydroprojekt a.s. + VRV“, 2020). Konkrétní podoba opatření bude upřesněna následnou dokumentací.

9.10 Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

ad kapitola h) výrokové části

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo jsou vymezeny v souladu s §101 stavebního zákona. Předkupní právo bude zřízeno pro Obec Všenory.

- **PP02** veřejné prostranství před hřbitovem Všenory I - pozemek p.č 1023/1 část o rozloze 307 m² na k.ú. Všenory - umožní vybudovat důstojný nástupní prostor ke hřbitovu, zřídit zde vyhovující příjezdovou komunikaci a parkování pro návštěvníky hřbitova. Dva z pozemků tvořící celou plochu jsou v majetku obce, proto na ně předkupní právo nebude uplatněno.

Navržené veřejné prostranství U Kovárny není do veřejně prospěšných staveb zařazeno, protože v průběhu zpracování územního plánu obec pozemky odkoupila.

Plocha PP01 byla z návrhu vyjmuta na základě uplatněné námítky k opakovanému veřejnému projednání, které bylo v tomto bodě vyhověno.

*Poznámka: **Kompenzační opatření** dle §50 odst.6 Stavebního zákona nebyla stanovena.*

9.11 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ad kapitola i) výrokové části

Územní plán Všenory vymezuje tyto územní rezervy:

R01 Územní rezerva pro čistírnu odpadních vod

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- plocha bude zařazena do zastavitelných ploch s ohledem na aktuální potřebu vymezení samostatné ČOV a zpracování podrobnější dokumentace odkanalizování

Zdůvodnění vymezení územní rezervy:

- obec chce prověřit možnost výstavby vlastní ČOV, důvody pro novou vlastní ČOV jsou popsány podrobněji v kap. 9.5.1. tohoto Odůvodnění
- plocha je vymezena v nejnižším místě u Berounky, která bude sloužit jako recipient

R02 Územní rezerva pro rozšíření vodojemu na Podstádlí

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- plocha bude zařazena do zastavitelných ploch s ohledem na aktuální potřebu rozšíření kapacity vodojemu, za předpokladu, že rozšíření nebude možné provést v rámci stávající plochy

Zdůvodnění vymezení územní rezervy:

- potřeba rozšíření kapacity vodojemu je popsána blíže v kap. 9.5.1. Odůvodnění
- rezerva bude využita a zařazena do zastavitelných ploch pouze v případě, že nebude možné realizovat rozšíření v rámci stávající plochy vodojemu, což bude ověřeno podrobnější dokumentací
- plochy územních rezerv je možné pro stanovený způsob využívat až na základě jejich prověření a následném vydání změny územní plánu.

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

ad kapitola j) výrokové části a schéma Plochy s podmínkou územní studie

V kapitole j) *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*, jsou uvedeny plochy, kde územní plán ukládá podmínku zpracování územní studie.

Územní studie US01, US02 a US03 byly z návrhu územního plánu vypuštěny, protože se vztahovaly k zastavitelným plochám, se kterými vyslovily nesouhlas DO a US05a byla zmenšena pro nesouhlas vlastníka bývalého hotelu Zdenka.

Důvody pro stanovení podmínky územní studie nejsou ve všech případech stejné.

Plocha přestavby soukromých vlastníků

Ve schématu je vymezena plocha **US04** (plocha přestavby P01) na Plzeňce, která je soukromých vlastníků. Územní plán nechce předurčovat jejich podrobné řešení. Stanovuje však podmínky pro celkový soulad jejich řešení s koncepcí územního plánu. Je třeba též dodržet základní rámcové podmínky prostorového uspořádání pro stanovené typy ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy veřejných prostranství a občanského vybavení

Územní studie pro plochu **US05a** (plochy za potokem) by měla řešit návrh veřejných prostranství, pěších cest a veřejné zeleně ve vazbě na prostor kolem bývalého hotelu Zdenka a kulturního domu.

Územní studie pro plochu **US06** u gloriety by měla řešit důstojný předprostor u všensorského hřbitova I, přístup k chatám i vazbu na lesopark s gloriетem.

Plocha **US09a** je komplikovaná plánovanou optimalizací železniční trati č. 171, kde je třeba řešit křížení místní komunikace s železniční tratí, přístup pěších a parkování automobilů u nádraží (včetně plochy Z25).

Plocha **US09b**, je plochou, kde se by se měly koncentrovat veřejné služby (okolí obecního úřadu) a je třeba navrhnout tomu odpovídající parter. Z plochy je vyjmut po společném jednání pozemek p.č. 135/1, kde je již vydáno územní rozhodnutí a požadavek studie je zde bezpředmětný.

Plochy s problematikou krajiny

Územní studie **US05b** (mezi zámek a Čihadly – kolem kaple sv. Jan Křtitele) by měla být řešena v návaznosti na řešení územní studie US05a. Zde je hlavním problémem k řešení systém pěších cest, přístup a příjezd ke kapli, prověření vhodnosti pohybu cyklistů v této oblasti, návrh protierozních opatření). Dále je třeba prověřit umístění dalších zařízení pro

nepobytovou rekreaci a turistiku, jako např. informační tabule, odpočívky, altány apod. Obec by zde chtěla iniciovat zařazení lesa do kategorie „les zvláštního určení – příměstské a další lesy s rekreační funkcí“.

Územní studie US07 a US08 jsou zaměřeny na problematiku říční nivy.

Územní studie **US07** zahrnuje Větrné Údolí a prostor směrem řece. Toto území je z velké části nevhodně využívané až devastované a niva neplní své základní funkce (přírodní, vodohospodářskou, rekreační). Směřuje sem záměr revitalizace břehu řeky. Tyto záměry a obnovu funkce nivy je třeba koordinovat.

Územní studie **US08** by měla být zaměřena na pobřeží řeky Berounky v Horních Mokropsích, v okolí železničního mostu, jezu a chatové lokality Montana. Jedná se opět o koordinaci využití území nivy zejména z hlediska rekreačního a vodohospodářského. Je zde také vymezena územní rezerva pro samostatnou obecní čistírnu, který je třeba prověřit.

US10 – pěší trasa podél Všenorského potoka. Vzhledem ke značné frekvenci dopravy v ulici Květoslava Mašity a nemožnosti rozšíření chodníku je třeba nalézt vhodnou bezpečnou alternativní trasu údolím Všenorského potoka. V tomto prostoru se předpokládá vedení trasy přes soukromé pozemky a v podrobnosti územního plánu není možné přesnou trasu vymezit. Do plochy je zahrnut i pozemek potoka, protože není vyloučeno vedení trasy po lávce nad potokem.

Termín pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti stanovuje územní plán na 4 roky od jeho vydání. Vzhledem ke specifčnosti řešených témat (zejména problematika veřejných prostranství a krajiny) lze očekávat zájem obce na jejich řešení bez ohledu na stanovené termíny.

Pokud by se nepodařilo do stanoveného termínu zhotovit územní studie pro lokalitu Plzeňka, bylo by vhodné upřesnit podmínky využití těchto ploch přímo v regulativech územního plánu prostřednictvím změny územního plánu po provedeném vyhodnocení ve zprávě o uplatňování územního plánu.

9.13 Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

ad kapitola k) výrokové části

Územní plán Všenory vymezuje některé stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt. Jde o historickou vilovou zástavbu.

Nejde o památkově chráněné stavby a areály, ale pro svou hodnotu jsou NPÚ vytipovány na památkovou ochranu. Z tohoto důvodu je třeba jejich rekonstrukcí, změnám dokončených staveb, ev. nové výstavbě na pozemcích patřících k této hodnotné zástavbě věnovat pozornost jako památkám.

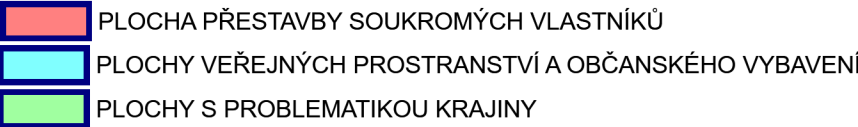
Pro přesnou identifikaci těchto ploch je ve výrokové části územního plánu uveden seznam parcelních čísel pozemků dotčených tímto požadavkem.

Poznámky:

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **vydáním regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

Pořadí změn v území (etapizace) nebyla stanovena.



ÚZEMNÍ PLÁN VŠENORY
SCHÉMA PLOCHY S PODMÍNKOU ÚZEMNÍ STUDIE
1 : 7 000

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

Plochy pro novou zástavbu (zastavitelné plochy) jsou vymezeny, pokud je to možné, ve volných plochách a prolukách v zastavěném území a dále pak především ve volných enklávách v návaznosti na zastavěné tak, aby došlo realizací zástavby k zarovnání okraje zastavěného území. Územním plánem jsou navrženy i plochy přestavby.

Převážná část zastavitelných ploch v novém územním plánu byla navržena k zástavbě dosud platnou ÚPD (ÚPSÚ a jeho změnami).

K novému územnímu plánu byla uplatněna celá řada nových podnětů a požadavků, které byly vyhodnoceny již v průběhu zpracování Doplnujících průzkumů a rozborů. Vzhledem k množství limitujících jevů v území bylo možné do nového územního plánu převzít jen málo z nich.

Odhad potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení

Územní plán navrhuje cca **5,39 ha nových ploch pro bydlení, v kategorii ploch bydlení individuálního v rodinných domech a v plochách smíšených obytných centrálních. Z toho je 4,11 ha ploch vymezených v zastavěném území (včetně přestavbového areálu Krijcos a bývalého hotelu Zdenka) a jen 1,28 ha ploch mimo zastavěné území. Většina ploch pro bydlení (cca 2/3) je převzata z platné ÚPD.**

Tento návrh znamená možnost výstavby cca 50 rodinných domů. Další byty a domy mohou vzniknout změnami dokončených staveb a novou výstavbou v zastavěném území.

Celkem lze odhadnout, že v souladu s novým územním plánem může být realizováno cca 80 až 100 bytů převážně v rodinných domech. To představuje možnost bydlení pro nových cca 200 - 250 obyvatel. Při stejné dynamice vývoje jako v posledních 25 letech by tyto plochy mohly pokrýt potřebu pro novou výstavbu ve Všenorech na dalších cca 20 let (viz kapitola 9.3.1.1. Předpokládaný demografický vývoj... tohoto Odůvodnění).

Drobná výroba

Navrhovaná **plocha drobné výroby (Z16)** je vymezena na devastované ploše u trati **mimo zastavěné území. Je převzata z platné ÚPD (0,98 ha).**

Sport

Navrhovaná plocha sportu v lokalitě Plzeňka byla z důvodu nesouhlasného stanoviska DO ochrany přírody z návrhu vypuštěna.

Individuální rekreace

I navrhované **plochy pro individuální rekreaci** jsou zejména **v zastavěném území (Z23, 0,40 ha). Mimo zastavěné území se jedná o (Z22, Z26, Z30 celkem 0,28 ha ploch).** Převážně jsou to plochy již dnes k tomuto účelu využívané.

Rekreace – oddechové plochy

Navrhovaná plocha **pro rekreaci – oddechová plocha (K06)** je navržena **mimo zastavěné území (0,12 ha).** Jedná se o plochu v krajině pro nepobytovou rekreaci, bez možnosti zřízení trvalých staveb.

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

viz výkres O5 Výkres širších vztahů

Obec Všenory leží v ORP Černošice a sousedí s obcemi: Černošice, Jíloviště, Černolice a Dobřichovice.

Návaznost na územní plány sousedních obcí byla koordinována. V jihozápadní, jižní a východní části navazuje na Dobřichovice, Černolice a Jíloviště lesy, ze severu tvoří hranci řeka Berounka. Na západním okraji v oblasti Brunšov Všenory navazují na Dobřichovice stávající zástavbou. V nivě Berounky na území Všenor zástavba vymezena není, i v souladu se stanovisky DO je respektován přírodní charakter území. Na území Dobřichovic v nivě navazuje z části stávající zástavba a v oblasti Plzeňka zastavitelná plocha pro bydlení.

Územní plán respektuje všechny stávající nadmístní systémy přírodní i technické. Respektován je zejména nadregionální ÚSES a koridor pro optimalizaci železniční trati.

Pozornost byla věnována koordinaci ÚSES v návaznosti na sousední obce a jejich územní plány - více kap. 9.7.3.

Územní plán Všenory nenavrhuje žádné další záměry, které by ovlivnily širší vztahy.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Obec se bude rozvíjet i nadále zejména jako rezidenční a rekreační.

Vazby, jak dopravních a technických, tak přírodních systémů na okolní obce jsou řešeny.

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1, 2 a 3

- Územní plán chrání a respektuje všechny hodnoty území. Navržený rozvoj je těmto hodnotám podřízen. Ochrana hodnot je promítnuta do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a zejména podmínek prostorového uspořádání.
- Územní plán navrhuje využití brownfields, problematické je však využití areálu bývalých skleníků, který leží prakticky celý v aktivní zóně a možnosti jeho využití jsou velmi omezené (např. nemožnost oplocování, možnost pouze udržovat zkolaudované stavby...). Vzhledem k tomu, že v zastavěném území nejsou téměř žádné volné plochy, bylo nezbytné zastavitelné plochy situovat mimo zastavěné území; zábory půdního fondu jsou řádně odůvodněny v kap. 14.1.
- Zastavitelné plochy jsou do záplavového území situovány jen v omezené míře, zejména tam, kde již dnes stavby stojí. Výstavba je v těchto plochách možná za podmínek daných správcem toku (Povodí Vltavy).

A.1.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Soulad s požadavky vyplývajícími ze ZÚR je řešen v kap. 2.2. tohoto Odůvodnění

A.1.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- Urbanistické závady
 - územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a vytváří podmínky pro vznik nových
 - pro ochranu zastavěného slouží stávající protipovodňová hrázka; firmou Hydrosoft Veleslavín bylo prověřováno protipovodňové opatření - hrázka k ochraně stávající zástavby na soutoku Všenorského potoka a Berounky
 - návrh konkrétních dalších protipovodňových opatření je nad rámec podrobnosti územního plánu, územní plán však vytváří podmínky pro jejich umístění
- Slabé stránky
 - rozvoj obce a rozsah zastavitelných ploch je zdůvodněn v kapitole 10.
- Vybavenost
 - v obci se plánuje rozšíření kapacity stávající ZŠ a MŠ, formou dostavby v rámci stávajících ploch
 - lesní MŠ byla již realizována
 - navržena je rekonstrukce bývalého kulturního domu na víceúčelové kulturní zařízení pro potřeby obce
 - další vybavenost bude umísťována v rámci ploch smíšených případně ploch bydlení.

A.1.4 Upřesnění dalších požadavků

- Územní plán navrhuje zastavitelné plochy výhradně v návaznosti na zastavěné území a v prolukách v zastavěném území, případně navrhuje i plochy přestavby, většina ploch je převzata z platného ÚPSÚ.
- Hlavní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry:
 - Sportoviště za tratí: plocha, kde byla v ÚPSÚ navržena technická vybavenost, je pro umístění tréninkového hřiště nedostatečně velká; plocha, která byla vymezena jako územní rezerva, je na zemědělské půdě TO1, proto je její zábor pro sportovní vybavení neodůvodnitelný (v rozporu s právními předpisy, které se týkají ochrany zemědělského půdního fondu).
 - Pro sport je navržena plocha v lokalitě Plzeňka.
 - Pozemky v zastavěném území až na výjimky (velmi hodnotné zahrady) jsou zařazeny do ploch bydlení.
 - Stavby pro rodinnou rekreaci, pokud se nachází v lokalitách s dobrou dopravní obsluhou, jsou napojitelné na síť technické infrastruktury a mají dostatečně velké pozemky, jsou zařazeny do ploch bydlení v rodinných domech (BI)
 - V západní části území (Plzeňka) jsou zastavitelné plochy pro bydlení navrženy pouze v rozsahu navrženém platným ÚPSÚ s ohledem na limity (údolní niva, navržený VKP, půdy TO2), pro obytnou zástavbu (s výjimkou bytových domů) může být využit i areál Krijcos (plocha přestavby).
 - Stavby pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích se v řešeném území vyskytují ojediněle, v těchto případech bylo provedeno vyhodnocení záboru LPF pouze v rozsahu stávající stavby.
 - Výstavba nových staveb v pásmu 20m od okraje lesa je nepřípustná. Údržba staveb a přestavba ve stávajícím objemu staveb je možná.
 - O případné výjimce rozhodne orgán státní správy lesů, který se vyjadřuje ke všem záměrům 50 m od hranice lesa.
 - Zastavitelné plochy, které zasahují do OP lesa, jsou navrženy výjimečně a většinou jde o jednotlivé volné plochy a proluky v zastavěném území, případně plochy v návaznosti na zastavěné území.
 - Část areálu bývalých skleníků ležící mimo aktivní zónu je navržena k transformaci na plochy pro individuální rekreaci, na zbývajících částí areálu je ponecháno využití, které je v souladu s vodním zákonem.
 - Hotel Zdenka je zařazen do ploch smíšených obytných centrálních SC.

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR ČR v aktuálním znění

- Soulad s požadavky vyplývajících ze ZÚR je řešen v kap. 2.1. tohoto Odůvodnění

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Soulad s požadavky vyplývajících ze ZÚR je řešen v kap. 2.2. tohoto Odůvodnění
- Obec s cyklostezkou dle „Generelu“ zásadně nesouhlasí s tím, že chce na pravém břehu Berounky ponechat cestu s nezpevněným povrchem, protože samostatná cyklostezka je vedena po levém břehu. Protože na břehu Berounky jsou navrhována revitalizační opatření, je původní cesta navržena v nové trase od Louže k Větrnému údolí. Bude to cyklotrasa, která bude alternativou ke stávající trase vedené po silnici III. třídy. Navržená cyklotrasa navazuje na trasy na území Dobřichovic a Černošic.

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- Dopravní závady
 - Územní plán navrhuje plochy pro parkování podél železnice za tratí.
 - Křížení komunikací s železniční tratí bude řešeno v rámci koridoru, pokud v průběhu zpracování územního plánu dojde ke schválení DÚR, budou takto křížení navržena v souladu se schválenou dokumentací.
 - Cyklotrasa je dle Generelu cyklotras na území Stč. kraje vedena samostatnou cyklostezkou po pravém břehu Berounky, se kterou však obec nesouhlasí, proto není do územního plánu promítnuta.
- Hygienické závady:
 - Územní plán navrhuje koncepci odkanalizování na ČOV Dobřichovice. Prověřena bude možnost vybudování vlastní ČOV v Horních Mokropsích (vymezena územní rezerva).
 - Protihluková opatření budou řešena v rámci rekonstrukce (optimalizace) železniční trati ve vymezeném koridoru.
- Limity využití území vyplývající z ÚAP jsou respektovány. Záměr splavnění Berounky není aktuální, obce Dolního Poberouní s ním nesouhlasí.

A.2.4 Upřesnění dalších požadavků

- Požadavky uvedené v Zadání jsou řešeny v kapitolách Koncepce dopravní infrastruktury a Koncepce technické infrastruktury.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny,

A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR ČR v aktuálním znění

- Soulad s požadavky vyplývajících ze ZÚR je řešen v kap. 2.1. tohoto Odůvodnění

A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR SK v aktuálním znění

- Soulad s požadavky vyplývajících ze ZÚR je řešen v kap. 2.2. tohoto Odůvodnění

A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny
 - revitalizace Všenorského potoka a pravého břehu Berounky je navržena ve „Studii odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí vodního toku Berounka“ (SHDP+VRV, 08/2019), územní plán vytváří pro realizaci opatření podmínky stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy v nezastavěném území

- plošný rozvoj chatové zástavby, až na minimální výjimky, navržen není, jde spíše o doplnění jednotlivých staveb v prolukách nebo o plochy přestavby v části bývalého areálu skleníků
- ÚSES je upřesněn a koordinován s jeho vymezením na území sousedních obcí.
- Hygienické závady
 - staré ekologické zátěže - bývalá skládka mezi tratí a Berounkou (stále v KN vedena jako zemědělská půda) je navržena pro drobnou výrobu. Zemědělská stavba na Pastvinách není v souladu s platným ÚPSÚ a protože je zde navržen k registraci významný krajinný prvek, je plocha zařazena do ploch zemědělské výroby specifické VZ2, bez možnosti rozšíření

A.3.4 Upřesnění dalších požadavků

- Přírodně cenné plochy jsou zařazeny do ploch přírodních nebo ploch smíšených s funkcí přírodní, která je nadřazena ostatním funkcím v ploše.
- ÚSES je vymezen a upřesněn.
- Krajinné hodnoty jsou návrhem ÚP respektovány.
- Území Všenor je z velké části zalesněné. Nelesní zeleň se vyskytuje na Podstádlí, kde jsou již v dnešní době zarostlé meze. Tento stav nebude měněn. Další nelesní krajinou je říční niva Berounky, kde je nutné nové výsadby zeleně řešit s ohledem na odtokové poměry, který by neměly zhoršovat. "
- V plochách nezastavěného území je přípustné umísťování nelesní zeleně pro zvýšení ekologické stability pozemků, snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.
- Významnou plochou nelesní zeleně, která je vyčleněna do samostatné plochy zeleně přírodního charakteru ZP, je pás podél vodoteče na Plzeňce.
- Drobné lesní pozemky uvnitř zastavěného území jsou navrženy pro plochy sídelní zeleně, ev. bydlení.
- Zásady ochrany ZPF jsou návrhem respektovány.
- Lokalita Plzeňka bude řešena územními studiemi, které budou problematiku odtoku vod po případných povodních řešit.
- Zastavitelné plochy v Q100 jsou navrhovány minimálně, většinou jde o plochy s omezenou zastavitelností a jsou pro ně stanoveny specifické podmínky.
- Nově zpracovaná Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí vodního toku Berounky (Společnost „SHDP + VRV, 08/2019) navrhuje jednak revitalizační opatření na Všenorském potoce SO 02.10.1a – Revitalizace Všenorského potoka v ř. km 0,00 až 0,27 a SO 02.10.1c – Revitalizace Všenorského potoka v ř. km 0,70 až 0,95, se kterými je návrh územního plánu v souladu, jednak na pravém břehu Berounky SO 02.12.1b – Revitalizace PB Berounky v ř. km 12,00 až 15,00 (Všenory – Dobřichovice). Územní plán vytváří podmínky při realizaci tohoto opatření stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pásmo podél vodních toků je respektováno.
- Podmínka souhlasu orgánu státní správy lesů s umísťováním staveb dle § 18, odst. 5 SZ ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je uvedena v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Ze Zadání nevyplynuly žádné požadavky na vymezení Územních rezerv.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou dle požadavku Zadání vymezeny v kap. g) a h) výrokové části.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněné vydáním **regulačního** plánu.
- Podmínka územní studie je stanovena v plochách US04, US05a, US05b, US06, US07, US08, US09a, US09b, US10.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantních řešení územního plánu nebylo v Zadání požadováno.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Územní plán Všenory je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání požadováno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

Územním plánem Všenory nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

14.1 Zemědělský půdní fond

viz tabulky Zábory půdního fondu na konci tohoto textu a výkres O2 Předpokládané zábory půdního fondu

Kvalitní zemědělská půda se vyskytuje na velké části území, zejména v údolní nivě a zasahuje až do těsného sousedství zastavěného území obce, proto není možné se navrženým rozvojem těchto ploch vyhnout. Velká část ploch je převzata z dosud platného ÚPSÚ, navržený rozvoj je úměrný potřebám obce. Více také v kapitole 10 Odůvodnění.

Vyhodnocení záborů půdního fondu je podrobně dokumentováno v příložených tabulkách „**Zábory půdního fondu**“ na konci Odůvodnění. Vyhodnocení je provedeno samostatně pro plochy převzaté z původní ÚPD (ÚPSÚ Všenory a jeho změny č. 1 a 2) a pro plochy nově navržené, do kterých jsou zařazeny i plochy převzaté, ale navržené pro jiné funkční využití než v dosud platném ÚPSÚ.

Popis a zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je podrobně uveden v kapitole 9.3.2 a ploch změn v krajině je v kapitole 9.7.2. tohoto Odůvodnění. Zdůvodnění nově navržených ploch je dále také v kapitole 14.1.4.

14.1.1 Plochy, které se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují

Z hlediska záborů zemědělského půdního fondu se **nevyhodnocují v souladu se společným metodickými doporučeními Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP** tyto plochy:

- Zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro bydlení, v prolukách a do 5 000 m²:
 - **Z10** plocha pro bydlení v zastavěném území
 - **Z17** plocha pro bydlení v zastavěném území
 - **Z20** plocha pro bydlení v zastavěném území
 - **Z21** plocha pro bydlení v zastavěném území
- Zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro další funkce, menší než 2000 m²:
 - **Z15** veřejné prostranství u hřbitova Všenory I
- Plochy přestavby **P01, P02, P03 a P05**
- Plochy a koridory územních rezerv:
 - **R01** územní rezerva pro ČOV
 - **R02** územní rezerva pro vodojem
- Koridor dopravní infrastruktury:
 - koridor **C01** - určený pro optimalizaci železniční trati
- Plochy změn v krajině určené pro založení ÚSES

Zábor ZPF dále nepředstavují tyto plochy:

- plochy, které jsou zábořem lesa: **Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z11 (část plochy), Z12, Z13, Z14, Z18, Z26.**
- plochy, které leží na dalších nezemědělských pozemcích (zejména ostatní plochy, ev. vodní plochy): **Z04, Z28.**

14.1.2 Vyhodnocení záborů ZPF

Předmětem vyhodnocení jsou:

- zastavitelné plochy: **Z01, Z11 (část), Z16, Z19, Z22, Z23, Z25, Z29 a Z30**
- plochy změn v krajině: **K05 a K06**

Oproti návrhu k veřejnému projednání je nově předmětem vyhodnocení zastavitelná plocha Z30. Zvětšena je plocha Z16 a naopak z návrhu je vyřazena plocha změny v krajině K03.

Celkem se zábor půdního fondu týká **6,75 ha zemědělské půdy**.

z toho činí:

- plochy převzaté z platné ÚPD 2,20 ha, z toho je
 - 2,20 ha zastavitelných ploch
- plochy nově vymezené činí 4,55 ha, z toho je
 - 3,25 ha ploch změn v krajině
 - 1,30 ha zastavitelných ploch

Zábory ZPF dle dotčených druhů pozemků

	celkem (ha)	z toho převzaté (ha)	z toho nové (ha)
orná půda	1,07	0,33	0,74
trvalý travní porost	3,50	0,98	2,52
sady	0,91	0,81	0,10
zahrady	1,27	0,08	1,19

Podrobně je přehled dotčených druhů pozemků jednotlivými zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině uveden v tabulkové příloze Zábory půdního fondu, v tabulce „**balance druhů pozemků**“.

Zábory zemědělského půdního fondu dle tříd ochrany (TO)

	celkem (ha)	z toho převzaté (ha)	z toho nové (ha)
TO 1	1,53	0,37	1,16
TO 2	0,16	0,16	0,00
TO 4	4,98	1,66	3,31
TO 5	0,08	0,00	0,08

Nejvíce jsou návrhem územního plánu Všenory dotčeny půdy třídy ochrany TO2 a TO4, částečně i TO1 a TO5. Podrobně je přehled dotčených tříd ochrany jednotlivými zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině uveden v tabulkové příloze Zábory půdního fondu, v tabulce „**balance třídy ochrany**“.

Nejkvalitnější půdy TO 1 a T2 jsou dotčeny jednak **plochami převzatými**, na které dle § 4, odst. (4) Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se nevztahuje odst. (3) stejného §. Jde o plochy: **Z01, Z16, Z22 (část)**.

Půdy TO1 jsou dotčeny i zastavitelnými **plochami nově navrženými**: **Z22 (část), Z23, Z25**, a plochami změn v krajině: **K06**. Zdůvodnění jejich vymezení je v kap. 14.1.4, kde je zdůvodnění všech nově vymezených ploch.

Investice v půdě dotčené návrhem ÚP

Na území obce Všenory jsou provedena **odvodnění** plošná a zčásti i liniová na malé části území v nivě Berounky, severně od železniční trati.

Toto **odvodnění není dotčeno** žádnou zastavitelnou plochou ani plochou změny v krajině.

14.1.3 Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací

Část zastavitelných ploch byla prověřena dosud platným ÚPSÚ a jeho změnami. U popisu jednotlivých zastavitelných ploch v kapitole 9.3.2 a ploch změn v krajině v kapitole 9.7.2, je tato skutečnost uvedena.

Jde o zastavitelné plochy **Z01, Z16, Z22 (část) a Z30**. Převzaté plochy jsou vyhodnoceny samostatně v tabulkové příloze a ve výkresu O2 Předpokládané zábory půdního fondu jsou tyto plochy svisle vyšrafovány.

(převzaté plochy jsou odůvodněny v kapitole 9.3.2)

14.1.4 Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené územním plánem

Nově vymezené plochy nebo plochy převzaté z platného ÚPSÚ, ale navržené pro jinou funkci, jsou vyhodnoceny samostatně v tabulkové příloze. Oproti původnímu územnímu plánu a jeho změnám jsou nově vymezeny nebo navrжены pro jinou funkci tyto **zastavitelné plochy**, které jsou předmětem vyhodnocení zemědělského půdního fondu: **Z11 (část plochy), Z19, Z22 (část), Z23, Z25, Z29 a plochy změn v krajině: K05 a K06.**

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch - nově vymezených

(převzaté plochy jsou odůvodněny v kapitole 9.3.2)

Z11 pod silnicí k Černolicím (celkem 0,18 ha, z toho 0,08 ha zahrada, TO5; 0,09 ha les; 0,01 ha ostatní plocha; vše v zastavěném území

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Přístup k ploše:

- ze stávající místní komunikace

Podmínky využití plochy:

- v dalším stupni řízení bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/11510
- plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb stávajících objektů a jejich přístaveb směrem od lesa, oplocení a nezbytné nutné dopravní a technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. SZ)

Limity využití plochy:

- nadregionální biokoridor
- OP lesa, zčásti les
- OP silnice III. třídy

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jde o pozemek v zastavěném území navazující na stávající místní komunikaci a silnici
- je napojitelný na stávající síť technické infrastruktury
- do územního plánu je zařazen na základě podnětu majitele
- část plochy přiléhající ke komunikaci a stávající zástavbě tvoří lesní pozemek, jde ale o malý pozemek, který není součástí ucelené lesní plochy
- jižní částí plochy je veden nadregionální biokoridor, proto je tato část zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

Z19 V Chaloupkách (0,10 ha, nově vymezená plocha mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Dotčený ZPF

- sady; TO 4

Zdůvodnění záboru ZPF:

- plocha pro jeden RD je navržena na základě podnětu majitele a nachází se v návaznosti na zastavěné území
- možnost přístupu ze stávající jednostranně obestavěné komunikace, možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury
- do zastavitelných ploch je zařazena nejméně svažitá část parcely
- dotčen je okraj velkého sadu, který je v majetku stejného vlastníka

Z22 Montana (0,49 ha, plocha mimo zastavěné území převzatá z ÚPSÚ v platném znění, z části určena pro jinou funkci)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI), zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

Dotčený ZPF

- orná půda; TO 1

Zdůvodnění záboru ZPF:

- v platném ÚPSÚ je plocha určena pro soukromou zeleň
- v návrhu nového ÚP je část navržena opět pro zeleň ZZ – zahrady a sady
- část, kde jsou stavby, je zařazena do ploch RI – individuální rekreace, a to na základě žádosti majitele pozemku
- je zde možnost přístupu ze stávajících komunikací a napojení na stávající síť technické infrastruktury
- dotčena je enkláva zemědělské půdy obklopená ze tří stran zastavěným územím, která není součástí uceleného zemědělského pozemku a v současné době není zemědělsky využívána a stojí na ní několik staveb
- navržené využití nelze považovat za veřejný zájem, ale jde o zbytkovou plochu, která v současné době není využívána jako orná pro zemědělské účely

Z23 Benátky (0,4 ha, plocha v zastavěném území, v ÚPSÚ v platném znění určena pro jinou funkci)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI),**

Dotčený ZPF

- zahrady; TO 1

Zdůvodnění záboru ZPF:

- plochy jsou převzaty z dosud platné územně plánovací dokumentace, kde byly Změnou č. 1 zařazeny do ploch bydlení, po povodních byly Změnou č. 2 přeřazeny do ploch soukromé zeleně (zahrad)
- na základě požadavku majitelů pozemků jsou nyní zařazeny do ploch RI - rekreace individuální
- dotčeny jsou dvě dílčí plochy (proluky) v zastavěném území, obklopené stávající rekreační zástavbou, komunikací a z jihu železnicí
- v současné době jsou plochy využívány jako oplocené zahrady a nejsou součástí uceleného zemědělského pozemku
- navržené využití nelze považovat za veřejný zájem, ale jde o zbytkové plochy.

Plocha Z24 byla z návrhu vypuštěna po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a Krajského úřadu.

Z25 za tratí – parkoviště (0,49,ha, nově vymezená plocha mimo zastavěné území pro veřejně prospěšnou stavbu)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Dotčený ZPF

- orná půda, zahrady; **TO 1**

Zdůvodnění záboru ZPF:

- plocha navazuje na železniční trať
- parkoviště bude sloužit zčásti návštěvníkům rekreačních aktivit v údolí Berounky, ale zejména jako parkoviště P+R, které v obci chybí a parkování podél silnice v okolí železniční zastávky je nevyhovující, z tohoto důvodu je plocha zařazena do veřejně prospěšných staveb; **veřejný zájem řešení parkování u železniční stanice převažuje nad zájmem ochrany půdního fondu**
- výhodou je možné napojení na stávající podchod pod trať

Z29 Podstádlí – parkoviště u hřbitova II (0,08 ha)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Dotčený ZPF

- trvalý travní porost; **TO 4**

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je do návrhu zařazena na základě připomínky uplatněné v rámci společného jednání
- plocha bude sloužit pro rozšíření parkovací kapacity u hřbitova a u lesní školky
- jde o enklávu zemědělské půdy TO 4 mezi hřbitovem a vodojemem
- s ohledem na pohledově exponovanou polohu v extenzivně využívaném území je požadavek na minimální rozsah veřejné zeleně, která začlení plochu parkoviště do krajiny

Z30 Na Podstádlí

Zahrada 0,07 ha, **TO 4**

Enkláva v sousedství lesa, přestárlá zahrada

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je do návrhu zařazena na základě připomínky uplatněné v rámci společného jednání a veřejného projednání
- ve stávajícím ÚP je plocha zařazena jako plocha individuální pobytové rekreace – chaty, není však zastavěna
- jde o enklávu zemědělské půdy (zahrada), TO 4 na okraji zastavěného území, celý pozemek zahrady má rozlohu 0,28 ha, Z30 tvoří jen část
- zahrada je přestárlá a zarostlá náletem ze sousedního lesa
- protože jsou podmínky pro využití pozemku komplikované (doprava k pozemku, vedení sítí technické infrastruktury, svažitost pozemku, sousedství lesa) je do zastavitelné plochy pro individuální rekreaci zařazena jen část pozemku p.č. 1098/1 k.ú. Všenory o rozloze cca 720 m² pro výstavbu 1 stavby pro rodinnou rekreaci

Odůvodnění jednotlivých ploch změn v krajině - nově vymezených

K05 Podstádlí, arboretum (3,13 ha)

Navržené využití:

- **zeleň jiná (ZX)**

Dotčený ZPF

- trvalý travní porost; **TO 4**

Zdůvodnění záboru ZPF:

- plocha je určena pro nově vznikající soukromé oplocené arboretum
- jelikož jde o oplocený pozemek s nepůvodní vegetací, která není přírodě blízká a s doprovodnými stavbami, je zařazeno do ploch zeleně jiné ZX

- v ploše jsou přípustné pouze stavby tvořící nezbytné zázemí arboreta (skleník, oranžerie, stavba pro uskladnění zahradní techniky) a koeficient zastavění je výrazně omezen

K06 – přírodní hřiště u vjezdu do Montany (0,12 ha, nová plocha mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **rekreace - oddechové plochy (RO)**

Dotčený ZPF

- orná půda; TO 1

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- v Horních Mokropsích je citelný nedostatek dětských hřišť; tato plocha je výhodná vzhledem k její poloze na klidném bezpečném místě u vjezdu do chatové osady Montana; velkou výhodou je vlastnictví pozemku obcí
- předpokládá se využití jako pobytová louka s umístěním herních prvků přírodního charakteru
- trvalé stavby jsou vyloučeny
- nejedná se sice o veřejný zájem definovaný zákonem, ale vzhledem k tomu, že jde o zájem obce na obecním pozemku zřídit hřiště pro děti, lze to v širším slova smyslu jako veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, chápat
- vymezená plocha je na okraji pole a navazuje na zastavěné území

*Plochy **K01**, **K02** a **K04** byly z návrhu vypuštěny po společném jednání, na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany půdního fondu a nesouladu s PÚR.*

*Plocha **K03** – lesní MŠ je z návrhu vypuštěna, protože záměr je již realizován.*

14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Viz výkres O2 a schéma Lesy a návrh na vynětí z PUPFL

14.2.1 Lesy na území Všenor

Lesnatost řešeného území je 21%. Lesní komplexy se vyskytují zejména na svazích Hřebenů v jižní části řešeného území. I když samotné území obce nedosahuje průměrné lesnatosti ČR (30%), leží Všenory i Horní Mokropsy na okraji lesního masivu Hřebenů, který vytváří vynikající podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel a příznivě ovlivňuje mikroklima. Územní plán chrání lesní pozemky před zástavbou. Výjimkou jsou drobné lesní pozemky bez souvztažnosti s dalšími lesními komplexy, zejména v zastavěném území, které neplní svou funkci a jsou v souladu se Zadáním navrženy k jinému využití a také k vyjmutí z lesního půdního fondu. A dále malé části lesa na hranici zastavěného území, které v současné době také neplní funkci lesa – většinou jde o oplocené zahrady patřící ke stávající zástavbě nebo plochy potřebné pro rozšíření stávajících komunikací na hranici lesa.

Na území obce se vyskytují:

- **lesy hospodářské**, subkategorie 10 – prakticky veškeré lesy na území obce
- **lesy ochranné**, na mimořádně nepříznivých stanovištích (subkategorie 21a) – jde o část lesa na okraji Jílovišťského lesa na východní hranici zastavěného území, na jižním okraji území - předmět záboru v ploše Z11, v sousedství chatové osady Montana a na svahu nad Berounkou v lokalitě rozptýlené chatové zástavby (jde o rozlohy v řádu stovek až tisíců m²)
- **lesy zvláštního určení**, příměstské a jiné lesy s rekreační funkcí (subkategorie 32c); jde o lesy se zvýšenou rekreační funkcí – v rozsahu několika set m² na okraji řešeného území

14.2.2 Návrh vynětí pozemků z PUPFL

Vyhodnocení záborů lesního půdního fondu je podrobně dokumentováno v příložených tabulkách „**Zábory půdního fondu**“ na konci Odůvodnění.

Návrhem územního plánu jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa o celkové výměře **3,67 ha**, z toho **3,66 ha** les hospodářský a **0,01 ha** les zvláštního určení (část plochy **Z11**).

V zastavěném území jsou dotčeny lesní pozemky v plochách: **Z05, Z06, Z11, Z12, Z13, Z14 a Z18**. Mimo zastavěné území jsou dotčeny lesní pozemky v plochách: **Z07, Z08, Z09 a Z26**.

Návrhem územního plánu jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa o celkové výměře **3,67 ha**, z toho **3,15 ha je převzato z platné ÚPD a 0,42 ha je nově vymezeno**.

- Převzaté jsou **Z06, Z09, Z13, Z14, Z18**.
- Nově vymezené jsou **Z05, Z07, Z08, Z11, Z12, Z26**.

Přehled zastavitelných ploch na lesních pozemcích a zdůvodnění návrhu na vynětí z PUPFL:

Z05 Brunšov (0,03 ha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní číslo:

- 467 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- nově vymezená plocha
- jde o malý lesní pozemek v zastavěném území, který nenavazuje na ucelený lesní pozemek a neplní svoji funkci
- plocha přiléhá k stávající ploše zeleně přírodního charakteru, proto je zařazen také do této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití

Z06 Brunšov (0,13 ha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní číslo:

- 450 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- plocha převzatá z platné ÚPD
- malý lesní pozemek v zastavěném území, který nenavazuje na ucelený lesní pozemek
- je využívám jako oplocená zahrada u stávající obytné zástavby, proto je zařazen do ploch bydlení

Z07 Za Stodolou (40m² lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní číslo:

- 780/1 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- nově vymezená plocha

- rozšíření stávající nevyhovující komunikace místního významu
- jde o lesní pozemek velmi malé výměry na okraji lesa, v majetku obce

Z08 Za sladovnou (0,02 ha, plocha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní číslo:

- 780/11 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- nově vymezená plocha
- jde o stávající RD s oplocenou zahradou, který částí zasahuje na lesní pozemek
- dle sdělení majitele je RD postaven na základě stavebního povolení
- na základě dodatečného zaměření a porovnání s údaji v KN vyšlo najevo, že stavba zčásti zasahuje na sousední lesní pozemek, tuto část hodlá majitel RD odkoupit

Z09 Čihadla (0,11 ha, plocha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní číslo: 495/1 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- plocha převzatá z platné ÚPD
- lesní pozemek, slouží jako jediný přístup k některým chatám v chatové lokalitě Čihadla
- jde o okraj lesního pozemku, který dnes funkci lesa již neplní

Z11 pod silnicí k Černolicím (0,18 ha, z toho 0,09 ha lesa, plocha v zastavěném území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský a les ochranný, subkategorie 21a

Parcelní číslo:

- 783 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- nově vymezená plocha
- jde o pozemek v zastavěném území navazující na stávající místní komunikaci a silnici
- je napojitelný na stávající síť technické infrastruktury
- do územního plánu je zařazen na základě podnětu majitele
- část plochy přiléhající ke komunikaci a stávající zástavbě tvoří lesní pozemek, jde ale o malý pozemek, který není součástí ucelené lesní plochy
- jižní část plochy je veden nadregionální biokoridor, proto je tato část zařazena do ploch přírodní zeleně

Z12 Nad Rozcestím (0,21 ha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **bydlení individuální (BI) zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní čísla:

- 831, 832 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- nově vymezená plocha
- jde o pozemek v zastavěném území navazující na stávající komunikaci a silnici
- je napojitelný na stávající síť technické infrastruktury
- do územního plánu je zařazen na základě podnětu majitele
- jde o izolovaný zanedbaný lesní pozemek v zastavěném území, který není součástí ucelené lesní plochy a neplní svoji funkci
- západní částí protéká vodoteč, proto je tato část zařazena do ploch přírodní zeleně

Z13 Květoslava Mašity, u potoka (0,35 ha lesa mimo zastavěné území)

Navržené využití:

- **zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní čísla:

- 919, 921 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- plocha převzatá z platné ÚPD
- jde o oplocený lesní pozemek v nezastavěném území, v údolí Všenorského potoka, ale obklopený zastavěnými plochami, který neplní funkci lesa, ale zahrady u stávajícího rodinného domu

Z14 U gloriety (2,22 ha, plocha lesa v zastavěném území, uvnitř plochy jeden lesní pozemek, na kterém je budova)

Navržené využití:

- **veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)**
- **rekreace individuální (RI)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní čísla:

- 1005, 1006/1, 1006/2, 1006/3, 1006/4 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- plocha převzatá z platné ÚPD, do ploch veřejné zeleně byla plocha zařazena i dosud platným ÚPSÚ
- na pozemku je jedna stávající stavba pro rodinnou rekreaci o rozloze 0,004 ha
- jde o lesní pozemek v zastavěném území bez návaznosti na ucelené lesní plochy
- plocha je využívána k vycházkám, u gloriety je výhledové místo

Z18 Na Břehcích (0,32 ha lesa v zastavěném území)

Navržené využití:

- **zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní číslo:

- 73 k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- plocha převzatá z platné ÚPD, do ploch soukromé zeleně byla plocha zařazena i dosud platným ÚPSÚ
- jde o oplocený lesní pozemek v zastavěném území bez návaznosti na ucelené lesní plochy
- vzhledem ke značné svažitosti je pozemek nevhodný pro zástavbu

Z26 Pod lesem (0,06 ha lesa mimo zastavěné území, uvnitř plochy dva lesní pozemky, na kterých jsou budovy)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI)**

Kategorie lesa:

- les hospodářský

Parcelní čísla:

- 1099/2, 1099/3, 1099/4, 1099/5, 1099/6k.ú. Všenory

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- nově vymezená plocha
- plocha leží na okraji lesa a navazuje na zastavěné území, je využívána pro individuální rekreaci
- uvnitř plochy jsou dva lesní pozemky, na kterých jsou budovy
- lesní pozemky již neplní funkci lesa

Plocha Z27 byla z návrhu vypuštěna po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu.

14.2.3 Plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa zasahuje do těchto zastavitelných ploch:

Z05 zeleň přírodního charakteru (ZP) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z06 bydlení individuální (BI) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z07 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z08 bydlení individuální (BI) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z09 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z10 bydlení individuální (BI)

Z11 bydlení individuální (BI), zeleň přírodního charakteru (ZP) – část navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z13 zeleň - zahrady a sady (ZZ) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z20 bydlení individuální (BI) - část plochy zasahuje blíže než 50 m od okraje lesa

Z22 zeleň - zahrady a sady (ZZ) - okraj plochy zasahuje blíže než 50 m od okraje lesa

Z26 rekreace individuální (RI) – navržena k vyjmutí z lesního půdního fondu

Z30 rekreace individuální (RI) – plocha je minimálně 20m od okraje lesa

Některé z těchto ploch jsou lesním půdním fondem, který navrhuje územní plán k vyjmutí.

I po tomto vyjmutí zůstanou plochy zasaženy ochranným pásmem jiných ploch lesa.

Územní plán stanovuje podmínky pro výstavbu v ochranném pásmu lesa tak, že do 20 od hranice lesa je nová výstavba nepřipustná (viz kap. f.5 výroku).

Následující zastavitelné plochy také v současné době leží do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, nebo se přímo jedná o lesy, které jsou navrženy k vynětí z lesního půdního fondu.

Po vyjmutí těchto ploch z lesního půdního fondu, tyto plochy v ochranném pásmu lesa ležet již nebudou.

Z12 bydlení individuální (BI), zeleň přírodního charakteru (ZP)

Z14 veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a rekreace individuální (RI)

Z15 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)

Z18 zeleň - zahrady a sady (ZZ)

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu ÚP a k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP včetně odůvodnění je v tabulkové příloze Odůvodnění.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání o návrhu ÚP, veřejnému projednání návrhu ÚP a opakovanému veřejnému projednání ÚP je v tabulkové příloze Odůvodnění.

POUČENÍ

Proti Územnímu plánu Všenory vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Územní plán Všenory vydaný formou opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou byl oznámen (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 S., správní řád).

Ing. Roman Štěrba
starosta

Mgr. Alena Sahánková
místostarostka

ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

				TO					
ID	Nová	RZV	DRUH	0	1	2	4	5	Celkem HA
K05	1	ZX	TT				2.44		2.44
			ZA			0.69		0.69	
		ZX Celkem					3.13		3.13
		K05 Celkem						3.13	
K06	1	RO	PU		0.12				0.12
		RO Celkem			0.12				0.12
K06 Celkem					0.12				0.12
Z01	0	BI	OS	0.03					0.03
			SA		0.03		0.70		0.73
		BI Celkem		0.03	0.03		0.70		0.76
		PP	OS	0.00					0.00
			SA				0.08		0.08
		PP Celkem		0.00			0.08		0.08
Z01 Celkem				0.03	0.03		0.78		0.84
Z04	1	DS	OS	0.49					0.49
			VP	0.02					0.02
		DS Celkem		0.52					0.52
Z04 Celkem				0.52					0.52
Z05	1	ZP	LE	0.03					0.03
		ZP Celkem		0.03					0.03
Z05 Celkem				0.03					0.03
Z06	0	BI	LE	0.13					0.13
		BI Celkem		0.13					0.13
Z06 Celkem				0.13					0.13
Z07	1	PP	LE	0.00					0.00
		PP Celkem		0.00					0.00
Z07 Celkem				0.00					0.00
Z08	1	BI	LE	0.02					0.02
		BI Celkem		0.02					0.02
Z08 Celkem				0.02					0.02
Z09	0	PP	LE	0.11					0.11
		PP Celkem		0.11					0.11
Z09 Celkem				0.11					0.11
Z11	1	BI	ST	0.01					0.01
			LE	0.04					0.04
			ZA					0.07	0.07
		BI Celkem		0.04				0.07	0.11
		ZP	LE	0.05					0.05
			ZA					0.01	0.01
ZP Celkem		0.05				0.01	0.06		
Z11 Celkem				0.09				0.08	0.18
Z12	1	BI	LE	0.15					0.15
		BI Celkem		0.15					0.15
		ZP	LE	0.06					0.06
		ZP Celkem		0.06					0.06
Z12 Celkem				0.21					0.21
Z13	0	ZZ	LE	0.35					0.35
		ZZ Celkem		0.35					0.35
Z13 Celkem				0.35					0.35
Z14	0	PZ	LE	2.21					2.21
			OS	0.00					0.00
		PZ Celkem		2.22					2.22
Z14 Celkem				2.22					2.22
Z16	0	VD	TT			0.16	0.81		0.98
		VD Celkem				0.16	0.81		0.98
Z16 Celkem						0.16	0.81		0.98

				TO						
ID	Nová	RZV	DRUH	0	1	2	4	5	Celkem HA	
Z18	0	ZZ	LE	0.32					0.32	
		ZZ Celkem		0.32					0.32	
Z18 Celkem				0.32					0.32	
Z19	1	BI	SA				0.10		0.10	
		BI Celkem					0.10		0.10	
Z19 Celkem							0.10		0.10	
Z22	0	ZZ	PU		0.33				0.33	
			ZA		0.00				0.00	
		ZZ Celkem			0.34				0.34	
	1	RI	PU		0.15				0.15	
		RI Celkem			0.15				0.15	
Z22 Celkem					0.49				0.49	
Z23	1	RI	ZA		0.40				0.40	
		RI Celkem			0.40				0.40	
Z23 Celkem					0.40				0.40	
Z25	1	PP	OS	0.01					0.01	
			PU		0.46				0.46	
			ZA		0.02				0.02	
		PP Celkem		0.01	0.48				0.49	
Z25 Celkem				0.01	0.48				0.49	
Z26	1	RI	LE	0.06					0.06	
		RI Celkem		0.06					0.06	
Z26 Celkem				0.06					0.06	
Z28	1	TO	OS	0.09					0.09	
		TO Celkem		0.09					0.09	
Z28 Celkem				0.09					0.09	
Z29	1	PP	TT				0.08		0.08	
		PP Celkem					0.08		0.08	
Z29 Celkem							0.08		0.08	
Z30	0	RI	ZA				0.07		0.07	
		RI Celkem					0.07		0.07	
Z30 Celkem							0.07		0.07	
Celkem HA				4.18	1.53	0.16	4.98	0.08	10.93	

RZV

BI	bydlení individuální
DS	doprava silniční
PP	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ	veřejná prostranství s převahou zeleně
RI	rekreace individuální
RO	rekreace - oddechové plochy
TO	technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
VD	výroba drobná a služby
ZP	zeleň přírodního charakteru
ZX	zeleň jiná (arboretum)
ZZ	zeleň - zahrady a sady

Nová

0	plocha dle platného ÚP
1	nově navržená plocha

DRUH

LE	les
OS	ostatní plochy
PU	orná půda
SA	sady
ST	zastavěná plocha a nádvoří
TT	trvalý travní porost
VP	vodní plochy
ZA	zahrady

TO

0	nezemědělská půda
1	třída ochrany 1
2	třída ochrany 2
4	třída ochrany 4
5	třída ochrany 5

bilance TRÍDY OCHRANY [ha]					
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ					
	TO				
ID	0	1	2	4	Celkem
Z01	0.03	0.03		0.78	0.84
Z06	0.13				0.13
Z09	0.11				0.11
Z13	0.35				0.35
Z14	2.22				2.22
Z16			0.16	0.81	0.98
Z18	0.32				0.32
Z22		0.34			0.34
Z30				0.07	0.07
Celkem	3.15	0.37	0.16	1.66	5.34

bilance TRÍDY OCHRANY [ha]					
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ					
	TO				
ID	0	1	4	5	Celkem
K05			3.13		3.13
K06		0.12			0.12
Z04	0.52				0.52
Z05	0.03				0.03
Z07	0.00				0.00
Z08	0.02				0.02
Z11	0.09			0.08	0.18
Z12	0.21				0.21
Z19			0.10		0.10
Z22		0.15			0.15
Z23		0.40			0.40
Z25	0.01	0.48			0.49
Z26	0.06				0.06
Z28	0.09				0.09
Z29			0.08		0.08
Celkem	1.04	1.16	3.31	0.08	5.59

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]					
pro typy rozvojových ploch <u>PŘEVZATÉ</u>					
	TO				
Typ	0	1	2	4	Celkem
Z	3.15	0.37	0.16	1.66	5.34
Celkem	3.15	0.37	0.16	1.66	5.34

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]					
pro typy rozvojových ploch <u>NOVÉ</u>					
	TO				
Typ	0	1	4	5	Celkem
K		0.12	3.13		3.25
Z	1.04	1.03	0.18	0.08	2.33
Celkem	1.04	1.16	3.31	0.08	5.59

TO

0 nezemědělská půda
1 třída ochrany 1
2 třída ochrany 2
4 třída ochrany 4
5 třída ochrany 5

Rozvojové plochy

K plochy změn v krajině
Z zastavitelné plochy

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]							
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ							
	RZV						
ID	BI	PP	PZ	RI	VD	ZZ	Celkem
Z01	0.76	0.08					0.84
Z06	0.13						0.13
Z09		0.11					0.11
Z13						0.35	0.35
Z14			2.22				2.22
Z16					0.98		0.98
Z18						0.32	0.32
Z22						0.34	0.34
Z30				0.07			0.07
Celkem	0.89	0.19	2.22	0.07	0.98	1.01	5.34

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]									
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ									
	RZV								
ID	BI	DS	PP	RI	RO	TO	ZP	ZX	Celkem
K05								3.13	3.13
K06					0.12				0.12
Z04		0.52							0.52
Z05							0.03		0.03
Z07			0.00						0.00
Z08	0.02								0.02
Z11	0.11						0.06		0.18
Z12	0.15						0.06		0.21
Z19	0.10								0.10
Z22				0.15					0.15
Z23				0.40					0.40
Z25			0.49						0.49
Z26				0.06					0.06
Z28						0.09			0.09
Z29			0.08						0.08
Celkem	0.39	0.52	0.58	0.61	0.12	0.09	0.15	3.13	5.59

balance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]							
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ							
	RZV						
Typ	BI	PP	PZ	RI	VD	ZZ	Celkem
Z	0.89	0.19	2.22	0.07	0.98	1.01	5.34
Celkem	0.89	0.19	2.22	0.07	0.98	1.01	5.34

balance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]									
pro typy rozvojových ploch NOVÉ									
	RZV								
Typ	BI	DS	PP	RI	RO	TO	ZP	ZX	Celkem
K					0.12			3.13	3.25
Z	0.39	0.52	0.58	0.61		0.09	0.15		2.33
Celkem	0.39	0.52	0.58	0.61	0.12	0.09	0.15	3.13	5.59

RZV

BI	bydlení individuální
DS	doprava silniční
OS	občanské vybavení - sport
PP	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ	veřejná prostranství s převahou zeleně
RI	rekreace individuální
RO	rekreace - oddechové plochy
VD	výroba drobná a služby
ZP	zeleň přírodního charakteru
ZX	zeleň jiná (arboretum)
ZZ	zeleň - zahrady a sady

Rozvojové plochy

K	plochy změn v krajině
Z	zastavitelné plochy

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]							
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ							
	DRUH						
ID	LE	OS	PU	SA	TT	ZA	Celkem
Z01		0.03		0.81			0.84
Z06	0.13						0.13
Z09	0.11						0.11
Z13	0.35						0.35
Z14	2.21	0.00					2.22
Z16					0.98		0.98
Z18	0.32						0.32
Z22			0.33			0.00	0.34
Z30						0.07	0.07
Celkem	3.12	0.03	0.33	0.81	0.98	0.08	5.34

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]									
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ									
	DRUH								
ID	LE	OS	PU	SA	ST	TT	VP	ZA	Celkem
K05						2.44		0.69	3.13
K06			0.12						0.12
Z04		0.49					0.02		0.52
Z05	0.03								0.03
Z07	0.00								0.00
Z08	0.02								0.02
Z11	0.09				0.01			0.08	0.18
Z12	0.21								0.21
Z19				0.10					0.10
Z22			0.15						0.15
Z23								0.40	0.40
Z25		0.01	0.46					0.02	0.49
Z26	0.06								0.06
Z28		0.09							0.09
Z29						0.08			0.08
Celkem	0.42	0.59	0.74	0.10	0.01	2.52	0.02	1.19	5.59

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]							
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ							
	DRUH						
Typ	LE	OS	PU	SA	TT	ZA	Celkem
Z	3.12	0.03	0.33	0.81	0.98	0.08	5.34
Celkem	3.12	0.03	0.33	0.81	0.98	0.08	5.34

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]									
pro typy rozvojových ploch NOVÉ									
	DRUH								
Typ	LE	OS	PU	SA	ST	TT	VP	ZA	Celkem
K			0.12			2.44		0.69	3.25
Z	0.42	0.59	0.62	0.10	0.01	0.08	0.02	0.50	2.33
Celkem	0.42	0.59	0.74	0.10	0.01	2.52	0.02	1.19	5.59

DRUH

LE	les
OS	ostatní plochy
PU	orná půda
SA	sady
ST	zastavěná plocha a nádvoří
TT	trvalý travní porost
VP	vodní plochy
ZA	zahrady

Rozvojové plochy

K	plochy změn v krajině
Z	zastavitelné plochy

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro jednotlivé rozvojové plochy PŘEVZATÉ			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
Z01	0.8103	0.03	0.8381
Z06		0.1271	0.1271
Z09		0.1082	0.1082
Z13		0.3453	0.3453
Z14		2.2153	2.2153
Z16	0.9786		0.9786
Z18		0.3241	0.3241
Z22	0.3359		0.3359
Z30	0.0721		0.0721
Celkem	2.20	3.15	5.34

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro jednotlivé rozvojové plochy NOVÉ			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
K05	3.13		3.13
K06	0.12		0.12
Z04		0.52	0.52
Z05		0.03	0.03
Z07		0.00	0.00
Z08		0.02	0.02
Z11	0.08	0.09	0.18
Z12		0.21	0.21
Z19	0.10		0.10
Z22	0.15		0.15
Z23	0.40		0.40
Z25	0.48	0.01	0.49
Z26		0.06	0.06
Z28		0.09	0.09
Z29	0.08		0.08
Celkem	4.55	1.04	5.59

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro typy rozvojových ploch PŘEVZATÉ			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
Z	2.20	3.15	5.34
Celkem	2.20	3.15	5.34

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro typy rozvojových ploch NOVÉ			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
K	3.25		3.25
Z	1.30	1.04	2.33
Celkem	4.55	1.04	5.59

ZEM

- A zeměděl. půda ANO
- N zeměděl. půda NE

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY						
	TO					
ID	0	1	2	4	5	Celkem
K05				3.13		3.13
K06		0.12				0.12
Z01	0.03	0.03		0.78		0.84
Z04	0.52					0.52
Z05	0.03					0.03
Z06	0.13					0.13
Z07	0.00					0.00
Z08	0.02					0.02
Z09	0.11					0.11
Z11	0.09				0.08	0.18
Z12	0.21					0.21
Z13	0.35					0.35
Z14	2.22					2.22
Z16			0.16	0.81		0.98
Z18	0.32					0.32
Z19				0.10		0.10
Z22		0.49				0.49
Z23		0.40				0.40
Z25	0.01	0.48				0.49
Z26	0.06					0.06
Z28	0.09					0.09
Z29				0.08		0.08
Z30				0.07		0.07
Celkem	4.18	1.53	0.16	4.98	0.08	10.93

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]						
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY						
	TO					
Typ	0	1	2	4	5	Celkem
K		0.12		3.13		3.25
Z	4.18	1.40	0.16	1.85	0.08	7.68
Celkem	4.18	1.53	0.16	4.98	0.08	10.93

TO

- 0 nezemědělská půda
- 1 třída ochrany 1
- 2 třída ochrany 2
- 3 třída ochrany 3
- 4 třída ochrany 4
- 5 třída ochrany 5

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]												
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY												
	RZV											
ID	BI	DS	PP	PZ	RI	RO	TO	VD	ZP	ZX	ZZ	Celkem
K05										3.13		3.13
K06						0.12						0.12
Z01	0.76		0.08									0.84
Z04		0.52										0.52
Z05									0.03			0.03
Z06	0.13											0.13
Z07			0.00									0.00
Z08	0.02											0.02
Z09			0.11									0.11
Z11	0.11								0.06			0.18
Z12	0.15								0.06			0.21
Z13											0.35	0.35
Z14				2.22								2.22
Z16								0.98				0.98
Z18											0.32	0.32
Z19	0.10											0.10
Z22					0.15						0.34	0.49
Z23					0.40							0.40
Z25			0.49									0.49
Z26					0.06							0.06
Z28							0.09					0.09
Z29			0.08									0.08
Z30					0.07							0.07
Celkem	1.28	0.52	0.76	2.22	0.68	0.12	0.09	0.98	0.15	3.13	1.01	10.93

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]												
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY												
	RZV											
Typ	BI	DS	PP	PZ	RI	RO	TO	VD	ZP	ZX	ZZ	Celkem
K						0.12				3.13		3.25
Z	1.28	0.52	0.76	2.22	0.68		0.09	0.98	0.15		1.01	7.68
Celkem	1.28	0.52	0.76	2.22	0.68	0.12	0.09	0.98	0.15	3.13	1.01	10.93

RZV

BI	bydlení individuální
DS	doprava silniční
OS	občanské vybavení - sport
PP	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ	veřejná prostranství s převahou zeleně
RI	rekreace individuální
RO	rekreace - oddechové plochy
VD	výroba drobná a služby
ZP	zelen přírodního charakteru
ZX	zelen jiná (arboretum)
ZZ	zelen - zahrady a sady

Rozvojové plochy

K	plochy změn v krajině
Z	zastavitelné plochy

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]									
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY									
	DRUH								
ID	LE	OS	PU	SA	ST	TT	VP	ZA	Celkem
K05						2.44		0.69	3.13
K06			0.12						0.12
Z01		0.03		0.81					0.84
Z04		0.49					0.02		0.52
Z05	0.03								0.03
Z06	0.13								0.13
Z07	0.00								0.00
Z08	0.02								0.02
Z09	0.11								0.11
Z11	0.09				0.01			0.08	0.18
Z12	0.21								0.21
Z13	0.35								0.35
Z14	2.21	0.00							2.22
Z16						0.98			0.98
Z18	0.32								0.32
Z19				0.10					0.10
Z22			0.48					0.00	0.49
Z23								0.40	0.40
Z25		0.01	0.46					0.02	0.49
Z26	0.06								0.06
Z28		0.09							0.09
Z29						0.08			0.08
Z30								0.07	0.07
Celkem	3.54	0.62	1.07	0.91	0.01	3.50	0.02	1.27	10.93

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]									
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY									
	DRUH								
Typ	LE	OS	PU	SA	ST	TT	VP	ZA	Celkem
K			0.12			2.44		0.69	3.25
Z	3.54	0.62	0.95	0.91	0.01	1.06	0.02	0.58	7.68
Celkem	3.54	0.62	1.07	0.91	0.01	3.50	0.02	1.27	10.93

DRUH

LE les
 OS ostatní plochy
 PU orná půda
 SA sady
 ST zastavěná plocha a nádvoří
 TT trvalý travní porost
 VP vodní plochy
 ZA zahrady

Rozvojové plochy

K plochy změn v krajině
 Z zastavitelné plochy

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro jednotlivé rozvojové plochy VŠECHNY			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
K05	3.13		3.13
K06	0.12		0.12
Z01	0.81	0.03	0.84
Z04		0.52	0.52
Z05		0.03	0.03
Z06		0.13	0.13
Z07		0.00	0.00
Z08		0.02	0.02
Z09		0.11	0.11
Z11	0.08	0.09	0.18
Z12		0.21	0.21
Z13		0.35	0.35
Z14		2.22	2.22
Z16	0.98		0.98
Z18		0.32	0.32
Z19	0.10		0.10
Z22	0.49		0.49
Z23	0.40		0.40
Z25	0.48	0.01	0.49
Z26		0.06	0.06
Z28		0.09	0.09
Z29	0.08		0.08
Z30	0.07		0.07
Celkem	6.75	4.18	10.93

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
pro typy rozvojových ploch VŠECHNY			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
K	3.25		3.25
Z	3.49	4.18	7.68
Celkem	6.75	4.18	10.93

ZEM

- A zeměděl. půda ANO
N zeměděl. půda NE

Rozvojové plochy

- K plochy změn v krajině
Z zastavitelné plochy