

ÚZEMNÍ PLÁN VŠESULOV

POŘIZOVATEL :

OBEC VŠESULOV

OBECNÍ ÚŘAD I ZASTOUPEN STAROSTOU MARTINEM DIEPoldem
VŠESULOV 50 I 270 34 I VŠESULOV I WWW.OBECNI-URAD.NET/VSESULOV I
I +420 605 850 064 I OU.VSESULOV@SEZNAM.CZ I

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA :

B.C. STANISLAV PÍTR, DIS.

DĚČÍNSKÁ 3223 I Kladno I 272 01 I
I +420 605 436 884 I STANPITR@ATLAS.CZ I

/ OBEC VŠESULOV / REGION OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ RAKOVNÍK



ZPRACOVATEL :

ATELIER 3 / ARCHITEKTEKTONICKÝ ATELIER

VILA ASTRA I ČISTOVICKÁ 1700/62 I PRAHA 6 I 163 00 I +420 737 506 658
ING.ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ I ZAHRADNIKOVA.ATELIER3@GMAIL.COM I
ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK I ZAHRADNIK.ATELIER3@GMAIL.COM I



DATUM ZPRACOVÁNÍ : 05 / 2018

TEXTOVÁ ČÁST



OBEC VŠESULOV

ÚZEMNÍ PLÁN VŠESULOV

ÚNOR 2018

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	
NÁZEV DOKUMENTACE : ÚZEMNÍ PLÁN VŠESULOV	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYDAL : ZASTUPITELSTVO OBCE VŠESULOV	ČÍSLO JEDNACÍ :
DATUM SCHVÁLENÍ / VYDÁNÍ ÚP :	NABYTÍ ÚČINOSTI ÚP :
STAROSTA OBCE VŠESULOV MARTIN DIEPOLD PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE BC. STANISLAV PÍTR, DIS. PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠESULOV

*ZPRACOVÁNO PŘIMĚŘENĚ DLE PŘÍLOHY Č.7 VYHLÁŠKY Č. 13 / 2018 SB.,
kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a
způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.*

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :	
Název :	ÚZEMNÍ PLÁN VŠESULOV
Část ÚPD :	ÚZEMNÍ PLÁN
Obec s rozšířenou působností :	OBEC RAKOVNÍK
Kraj :	STŘEDOČESKÝ
Požizovatel :	<p>OBECNÍ ÚŘAD VŠESULOV MARTIN DIEPOLD, starosta obce Všesulov 51, 270 34 Čistá u Rakovníka tel. 313 549 512, mob. 724 189 471 email : ou.vsesulov@seznam.cz</p> <p>a</p> <p>BC. STANISLAV PÍTR, DIS oprávněná úřední osoba t: 605 436 884 email : stanpitr@atlas.cz</p>
Zpracovatel :	<p>ING.ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ ČKA 02 103 t : 233 320 175, m : 775 276 746 email : zahradnikova.atelier3@gmail.com</p> <p>ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK m : 603 898 724 email : zahradnik.atelier3@gmail.com</p>
Termín zpracování :	05 / 2018

I. OBSAH A STRUKTURA ÚZEMNÍHO PLÁNU

(1) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Vymezení zastavěného území.....	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systémů sídelní zeleně.....	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	10
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	14
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.....	18
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	19
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona.....	19
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	20
Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	21

(2) GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE

a) VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu

b) HLAVNÍ VÝKRES

obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy

c) VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména:

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....**22**
- b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....**30**
- c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....**33**
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....**33**

(2) GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE

a) KOORDINAČNÍ VÝKRES

b) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů

c) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

(1) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Úvod

Obec Všesulov nemá platný územní plán. Důvodem vypracování územního plánu je dlouhodobá potřeba obce zajistit její komplexní a harmonický rozvoj i její prosperitu a zároveň zachovat a zlepšovat kvalitu společně sdíleného životního prostředí.

Územní plán byl vypracováván a projednáván v průběhu let 2009 až 2018. Byl původně vyhotoven na podkladu rastrových katastrálních map, v roce 2016 byla grafická část přepracována na podkladech dat zhotovené digitalizace území obce Všesulov.

Pořizovatelem územního plánu je z hlediska ustanovení § 6 a § 24 odst.1, stavebního zákona Obec Všesulov, oprávněnou úřední osobou je Bc.Stanislav Pítr, DIS.

Využití dosud zpracované územně plánovací dokumentace a podkladů

Zpracovatel v řešení územního plánu vycházel z těchto dokumentací :

- Urbanistická studie obce Všesulov, zpracovaná firmou FACIS, z roku 2000,
- Územně analytické podklady, aktualizované z roku 2015,
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, aktualizované v roce 2015,
- Politika územního rozvoje ČR, aktualizace z roku 2015,
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje z roku 2008,
- Rozšíření místního vodovodu, projekt k územnímu řízení z 05/2006,
- Zadání územního plánu Všesulov, schválené zastupitelstvem v prosinci 2009.
- Dokumentace pro územní rozhodnutí na komunikaci v lokalitě Drúbežárna z roku 2011
- Plán územního systému ekologické stability, zpracovaný firmou GeoVision s.r.o. z roku 2010
- Data digitalizace území z roku 2015

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Do současné doby se obec rozvíjela v rámci zastavěného území a dle § 188a stavebního zákona.

Správní území obce Všesulov má celkovou výměru 418 ha, a zabírá jedno katastrální území, které je shodné se správním územím. V území jsou nyní zastoupeny tyto druhy pozemků :

- 272 ha zemědělská půda
- 123 ha lesní půda
- 6 ha zahrady
- 1 ha ovocné sady
- 22 ha trvalé travní porosty
- 4 ha vodní plochy
- 15ha ostatní plochy
- **17,84 ha zastavěné území**

Obec patří dle stavu k 31.12.2017 v počtu **137 obyvatel** k nejmenším sídlům v území, spravovaném ORP Rakovník.

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

b)1 Koncepce rozvoje území obce

Obec usiluje v území vytvořit kvalitní podmínky pro stabilizaci obyvatel. Cílem řešení územního plánu obce Všesulov je posílení a rozvoj funkce bydlení a individuální rekreace, zajištění rozvoje technické infrastruktury a stabilizace všech současných i navrhovaných systémů prvků přírody.

V územním plánu jsou evidovány plochy, kde probíhá výsadba lesa soukromým investorem, dále plochy vymezené pro výsadbu lesa, kde již proběhla nebo probíhají příslušná územní řízení. Z hlediska

ochrany hodnot v území se nyní navrhované rozvojové lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek. Současný urbanistický charakter sídla je pro zpracování územního plánu výchozí a je v řešení respektován.

U navrhovaných lokalit nebyly zpracovány varianty řešení, kde by bylo možno porovnat optimálnost navrhovaných řešení. Vhodnost a účelnost nového využití jednotlivých, nyní zařazených lokalit byla diskutována a zvažována na zastupitelstvu obce. Vychází se:

- z definovaného zastavěného území z r. 1966
- ze současného urbanistického uspořádání obce a prostorových vazeb v území
- z konfigurace terénu a návrší území obce
- ze struktury současné zástavby obce
- z dopravního systému a systému technické infrastruktury
- z možností technických podmínek rozvoje obce, technických limitů využití území, vlivu ochranných a bezpečnostních pásem
- z respektování prvků přírody, přírodních systémů a územních systémů ekologické stability
- z respektování chráněných kulturních památek v území

ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH

- **POSÍLENÍ SLOŽKY BYDLENÍ:**
Zastavitelné území v návrhu územního plánu obce bude rozšířeno o plochy bydlení pro **cca 10 rodinných domků**, rozptýlených v lokalitách u jednotlivých částí sídla. V zájmu obce je v návrhovém období **nárůst počtu obyvatel na cca 160**. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro obslužnou sféru.
Rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení je navrženo v rozsahu o 1,15 ha, což činí 6,5 % současně zastavěného území
- **ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUELNÍ REKREACI A SPORTOVNÍ AKTIVITY:**
Harmonická krajina řešeného území je atraktivní z hlediska zájmu o rekreační funkci. V zájmu obce je rozvoj rekreačních oblastí, posílení této funkce má pozitivní vliv na život v obci, a to :
 - rozvoj zástavby pro individuální rekreaci v rozsahu 1,23 ha, t.j.7% současně zastavěného území
 - významné je zaměření na pěší a cyklistickou turistiku, která má v území svou tradici
 - rozvoj koňských stezek, ve smyslu projektu „Středočeské koňské stezky – Obec Kralovice“ (sít koňských stezek na Rakovnicku propojuje stezky s Plzeňským krajem)
- **PLOCHA PRO SPORT:**
Pro uspokojení potřeb obyvatel v oblasti pohybových aktivit se navrhuje využití stávajícího hřiště.
- **REALIZACE ZELENĚ:**
Rozšíření ploch lesa tj. rozšiřování nových ploch pro lesní porosty, které je záměrem soukromého investora a je v souladu se zájmem obce, je uvedeno ve výčtu nově navrhovaných lesních ploch NL.
Posílení ploch pro realizaci zeleně:
 - definování ploch pro realizaci regionálních a lokálních biocenter a pásů regionálních i lokálních biokoridorů
 - u vytypovaných rozvojových lokalit, při jejich hranici s volnou krajinou se navrhuje realizace zeleně a stromořadí
 - v rozvojových plochách na nezastavěných částech pozemků se předpokládá realizace soukromé zeleně
- **ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:**
Pro obec Vsesulov je ze ZUR středočeského kraje závazná veřejně prospěšná **stavba komunikace D126**. V územním plánu obce je, ve smyslu této nadřazené dokumentace, definován koridor v celkové šíři 180 m pro umístění komunikace.
Stávající dopravní infrastruktura jako nosná kostra urbanistického uspořádání uvnitř sídla zůstává stabilizovaná i v návrhu územního plánu, rozvojové lokality na ni navazují.

- **ROZVOJ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:**

Zájmem obce je rozvoj systémů technického vybavení, dále pak zajištění provozuschopnosti stávajících zařízení. V návrhu územního plánu se stabilizuje plocha Z02/TI pro ČOV a plocha Z12/TI pro výstavbu vodojemu na západě obce. Po zajištění finančních zdrojů se dále počítá s jejich realizací a s vybudováním veřejné splaškové kanalizace, na niž se předpokládá napojení všech objektů navrhovaných včetně nově zastavitelných lokalit.

b)2 Koncepce rozvoje území obce z hlediska ÚAP ORP Rakovník

Jedním z úkolů ÚAP je stanovení problémových jevů a střetů. Ty jsou řešením územního plánu významně redukovány. Identifikované problémy z ÚAP lze v zájmovém území rozdělit do následujících skupin:

- lokality se nenachází v území s urbanistickými závadami
- nově zastavitelné plochy nejsou definovány na půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany
- na nových zastavitelných plochách nejsou střety s limity v území
- nově zastavitelné plochy jsou napojitelné na dopravní infrastrukturu a nepřispívají k dopravním závadám
- v území nejsou definovány hygienické závady

b)3 Ochrana a rozvoj hodnot v území

Návrh územního plánu neovlivní v území dané přírodní a krajinářské hodnoty, hodnoty historické i kulturní. Současné zastavěné území zůstává i nadále základem osídlení, rozvojové lokality na něho bezprostředně navazují a nedotýkají se registrovaných kulturních památek ani přírodních útvarů. Uspořádání krajiny i původní urbanistická koncepce obce zůstane řešením nového územního plánu zachována.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

c)1 Návrh koncepce uspořádání zástavby

Při určování rozvoje obce Vsesulov a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obce, jádra obce, ze struktury zástavby a také z jejího ohraničení, tj vymezeného zastavěného území obce z roku 1966.

V územním plánu nedojde k zásadní změně v rozvoji sídla. Při určování definování urbanistické koncepce se také vychází ze systému komunikací, které tvoří základní urbanistickou kostru sídla. V návrhu rozvojových lokalit je tak navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem. Rozvoj obce se navrhuje formou dostavby na volných pozemcích uvnitř území, dále je zaměřen na rozšíření zastavitelného území po okrajích obce v místech navazujících na stávající zástavbu, a to z důvodu zcelování tvaru zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v blízkosti stávající dopravní a technické infrastruktury tak, aby bylo dosaženo jejich efektivního využití.

c)2 Definování ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s vyhláškou O obecných požadavcích na využívání území. Jsou stanoveny regulativy využití území s určením hlavního, přípustného, nepřípustného, podmíněně přípustného využití. Z vymezení ochranných pásem a limitů v území dále vyplývá omezení funkcí na plochách.

PŘEHLED PLOCH V ÚZEMÍ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(v textové i grafické části)

Celé území obce je v grafické části dokumentace bezezbytku pokryto plochami v barvě odpovídající jejich funkčnímu využití a jsou označeny podkódem způsobu využití dle metodiky MINIS, vydané Krajským úřadem Středočeského kraje. Plochy stávající, jejichž funkce se nemění

mají plnou barvu, plochy se změnou využití jsou pokryty barevnou šrafou odpovídající novému účelu využití.

Všechny nově zastavitelné plochy jsou dle metodiky MINIS označeny **KÓDEM Z (zastavitelné)** s pořadovým číslem a dále **podkódy** podle způsobu využití. Přestavbová území jsou označeny **KÓDEM P (přestavbová)** s pořadovým číslem a **podkódy** podle způsobu využití, a to :

PŘEHLED ZASTAVITELNÝCH PLOCH V ÚZEMÍ

- **BV** → bydlení – v rodinných domech venkovské
- **SV** → plochy smíšené obytné – venkovské
- **OV** → plochy občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- **OS** → plochy občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
- **OH** → plochy občanské vybavení – hřbitov
- **KP** → plochy občanské vybavení – kulturní památka
- **VZ** → plocha výroba a skladování - zemědělská výroba
- **TI** → technická infrastruktura – inženýrské sítě
- **RI** → plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- **DS** → plocha dopravní infrastruktura – silniční

PŘEHLED PLOCH KRAJINNÉHO RÁZU V ÚZEMÍ

- **NL** → plochy lesní
- **ZS** → zeleň soukromá a vyhrazená
- **ZV** → zeleň na veřejných prostranstvích
- **NZ** → plochy zemědělské
- **W** → plochy vodní a vodohospodářské
- **ZI** → zeleň izolační
- **ZP** → zeleň přírodní

c)3 Vymezení zastavitelných ploch

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské	CELKEM 1,15 ha
Z 10 / BV	0,44 ha
Z 11 / BV	0,71 ha
RI - STAVBY PRO INDIVIDUELNÍ REKREACI	CELKEM 1,23 ha
Z 08 / RI	1,23 ha
TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	CELKEM 0,13 ha
Z 02 / TI plocha pro stavbu ČOV	0,03 ha
Z 12 / TI plocha pro stavbu vodojemu	0,10 ha

PŘEHLED ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PLOCHA	FUNKCE	ROZLOHA ha
Z 01	VYŘAZENA	
Z 02	TI	0,03
Z 03	VYŘAZENA	
Z 04	PŘEŘAZENA DO PŘESTAVBY	
Z 05	VYŘAZENA	
Z 06	VYŘAZENA	
Z 07	VYŘAZENA	
Z 08	RI	1,23
Z 09	VYŘAZENA	
Z 10	BV	0,44
Z 11	BV	0,71
Z 12	TI	0,10
Z 13	PŘEŘAZENA DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
CELKEM		2,51 ha

c)4 Vymezení ploch přestavby

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské	CELKEM 1,16 ha
plochy bydlení P 03 / BV	

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské	CELKEM 0,16 ha
plochy bydlení P 05 / BV	

PŘEHLED PLOCH PŘESTAVBY

P 02	VYŘAZENA	
P 03	BV	1,16
P 05	BV	0,16

CELKEM

2,32 ha

c)5 Navrhované plochy krajinného rázu - nezastavitelné

NL - PLOCHY LESA

- plochy, na něž jsou již vydána územní rozhodnutí, nebo územní řízení probíhají, jsou to:
NL 04, NL 05, NL 06,
- nově navrhované lesní plochy: **NL 01, NL 02, NL 03**

ÚSES - PLOCHY ÚZEMNÍCH SYTÉMŮ EKOLOGICKÉ STABILITY

stanovené plochy pro realizaci regionálních a lokálních územních systémů ekologické stability dle podkladů a požadavků závazných nadřazených dokumentací ZÚR Středočeského kraje a UÁP Rakovník

ZI - ZELEŇ IZOLAČNÍ

zasituování alejí při komunikacích

Ostatní systémy sídelní zeleně v území jsou v územním plánu definovány jako stávající, není navrhováno jejich rozšíření. Předmětné plochy jsou obsaženy v grafické části územního plánu.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Pro řešení infrastruktury a stanovení rozvojové koncepce obce byl směrodatný výchozí současný stav všech umístěných zařízení, jejich technický stav a strategické možnosti rozvoje těchto systémů v území.

d)1 DOPRAVA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Obec je nyní obsloužena průjezdní silnicí II. třídy č. 229. Pro odlehčení průjezdně dopravy přes střed obce je v ZUR středočeského kraje zařazen jako veřejně prospěšná stavba obchvat D126 na jižní straně obce. Územní plán definuje pro umístění této komunikace mimo zastavěné území koridor o šíři 180m.

Koncepce uspořádání komunikací uvnitř obce, tvořící nosnou kostru urbanizace území, zůstane v řešení územního plánu i nadále zachována. T.zn. podélná komunikace uvnitř obce a z ní ve středu obce odbočující silnice směrem na Šípy, dále pak navazující místní komunikace. Také zůstanou nezměněny šířkové parametry komunikací. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou.

Všechny nově navrhované rozvojové lokality jsou přístupné z této sítě a na ni napojitelné. Uvnitř jednotlivých lokalit dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch.

AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Celé správní území obce Vsesulov je obslouženo veřejnou autobusovou dopravou. Provozovateli v území jsou ANEXIA BUS s.r.o. a LEXTRANS BUS s.r.o.

Spoje: Vsesulov - Rakovník 12krát denně
Vsesulov-Čistá 13krát denně

V obci je zřízena jedna zastávka autobusů, její umístění v centru obce je v grafické části ÚP označeno písmenem **E**.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Území je obslouženo vlaky z Rakovníka do Kralovic, zastávka pro Vsesulov je však umístěna při západní hranici území na k.ú. Čistá. V grafické části územního plánu je označena písmenem **H**. Vlaková doprava směr Vsesulov-Rakovník 8krát denně a Vsesulov-Čistá také 8krát denně. Tento způsob železniční přepravy osob zůstane v řešení územního plánu nezměněn.

d)2 VODOVOD (ZDROJ PRVKÚK)

V části obce je vybudovaná částečná síť místního vodovodu, z něhož je nyní zásobováno cca 25 bytů s 70 obyvateli a areál hřbitova. Dále je připojeno cca 15 nemovitostí, sloužících k rekreaci. Byla dobudována akumulární nádrž, vedení řadu A + B, včetně připojení nemovitostí. Obec připravuje projekt na rozšíření vodovodu pro spodní část obce pod dolním rybníkem. V návrhu je vodním zdrojem vrtaná studna v centru obce, jejíž vydatnost je po úpravě dostatečná pro potřeby celé obce. Navrhuje se vybudování potřebného trubního vedení a dalšího technického vybavení tak, aby bylo umožněno postupně zásobovat pitnou vodou z místního vodovodu celou obec.

V návrhu územního plánu se na západě území stabilizuje plocha pro výstavbu vodojemu Z12/TI, který bude vybudován po zajištění finančního krytí, včetně veřejného vodovodu. Zásobování objektů pitnou vodou na nových rozvojových plochách bude z tohoto veřejného vodovodu.

Vzhledem k vydatnosti zdroje a výkonu osazené čerpací techniky se nepředpokládá využití veřejné vodovodní sítě pro požární účely.

d)3 KANALIZACE (ZDROJ PRVKÚK)

V obci existuje pouze povrchová dešťová kanalizace DN 50 – 60 cm o délce 0,6 km. Odpadní vody staveb jsou v současné době likvidovány akumulací v bezodtokových jímkách a obsahy jímek jsou na základě individuálních smluv vyváženy do ČOV Rakovník.

Obec nyní v návrhu územního plánu stabilizuje plochu pro výstavbu ČOV, která bude po zajištění finančního krytí realizována, stejně tak se počítá s vybudováním splaškové kanalizace v obci. Splaškové vody u rozvojových ploch budou do doby vybudování kanalizace likvidovány stejným způsobem. Dešťové vody u nových lokalit musí být likvidovány na vlastních pozemcích.

d)4 ELEKTROROZVODY

V současné době je obec Vsesulov zásobena z nadřazené soustavy ČEZ Distribuce a.s. Obec má rozvodnou síť, napojenou na stávající trafostanice. Zajištění nárůstu spotřeby a napojení zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s případnou výstavbou trafostanic dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek. V případě nedostatečnosti stávajících trafostanic budou tyto v souladu se záměry provozovatele přezbrojeny.

d)5 PLYNOFIKACE

Obec nemá vybudováno zásobování plynem a ani se v návrhovém období nepočítá s plynifikací.

d)6 TELEKOMUNIKACE

V území Rakovnicka působí jako provozovatel telekomunikačních služeb Telefónica O2. Z mobilních operátorů je to firma T-Mobil Czech Republic a.s. Příjem televizních signálů je zajišťován v obci individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.

Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odborným odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit, v souladu s rozvojovými tendencemi působících provozovatelů.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e)1 Charakteristika krajiny

Malebná krajina řešeného území se nachází v okrese Rakovník. Střední nadmořská výška je na úrovni 474 m n.m. Geografické prostředí obce se nachází v úžlabí mezi dvěma pahorkatinami, na severozápad od obce je to Žihelská pahorkatina (spadá pod Jesenickou pahorkatinu), dále na jihovýchod od obce je to CHKO Křivoklátsko. Reliéf krajiny je mírně členitý se zahloubenými údolními vodotečí. Nadmořská výška celého katastru se pohybuje v rozmezí cca 418 m n.m. (před Šípským mlýnem) až 530 m n.m. (k Zavidovu). Lesní porosty tvoří zvláště v severozápadní a jihovýchodní části území větší komplexy, které zabírají cca 30 % plochy celého katastru.

Údolí s oběma částmi Šípského potoka, diagonálně protínajícího území, jsou významnými přírodními prvky, které v krajině velkým zastoupením a velkou rozmanitostí vytváří ekologickou stabilitu a také krajinářskou a estetickou hodnotu celého území obce. Z hlediska přírody se v řešeném území, na jeho prostorovém členění významně podílejí rozdílné krajinné struktury, a to rozsáhlé lesní porosty, trvalé travní plochy, zahrady, sady, louky. Výrazně se v charakteristice krajiny uplatňuje rybník Vsesulovský – Dolejší v centru obce. Dále na jihovýchodě rybník Šípský, v centru obce pod kostelem také menší rybník Hořejší a na severovýchodě malý rybník Bezejmenný.

e)2 Koncepte uspořádání krajiny

Celé řešené území se nachází v kvalitním přírodním a krajinném prostředí a tedy se jedná o harmonickou krajinu, kterou spoluvytváří mírně členěná konfigurace terénu, zastoupení rozlehlých kvalitních smíšených lesů, doprovodná a rozptýlená zeleň, vodoteče a rybníky. Obec má výjimečně příznivou charakteristiku také díky současné rozvolněné zástavbě s venkovskými domky, doprovázenými množstvím zeleně. Řešení územního plánu neovlivní v území dané přírodní a krajinářské hodnoty, hodnoty historické i kulturní. Zastavěné území, původně vymezené v roce 1996 je v katastru základem osídlení. Uspořádání krajiny i původní urbanistická koncepce obce zůstane řešením územního plánu zachována. Rozvoj obce je směřován, jak do dostavby domků ve

volných prolukách, tak do rozšíření zastavitelného **území pro bydlení a pro individuální rekreaci** po okraji obce, v místech navazujících na její stávající zástavbu.

Nezanedbatelné pro zvýšení kvality životního prostředí jsou plochy pro rozšíření lesa, které jsou definovány v předcházejících dokumentacích pro územní řízení. V územním plánu jsou zakresleny plochy regionálních, lokálních ÚSES a významných krajinných prvků. Mimo rozvojové plochy, navazující na zástavbu obce a stabilizaci prvků ÚSES zůstane využití ploch pro zemědělské účely zachováno.

Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se musí zachovat a chránit zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Dešťové vody musí být v maximální míře likvidovány a shromažďovány na vlastních pozemcích. Charakter nové zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

V rámci územního plánu jsou v řešeném území plně respektovány všechna přírodní společenství, vytvářející krajinný ráz.

e)3 Odras řešení sídla na krajinu

• Zástavba sídla

Zastavěné území, definované v roce 1996, zůstává základem koncepce osídlení. Rozvoj obce je směřován jak do dostavby domků ve volných prolukách, tak do rozšíření zastavitelného území pro bydlení po okraji jednotlivých částí obce, v místech navazujících na její stávající zástavbu. Charakter nové zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

• Územní systémy ekologické stability

Terén řešeného území je členěn hlavně údolními obou částí Šípského potoka. Tato údolí s vodními toky a rozsáhlé lesní porosty jsou významné přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. Všechny tyto prvky do značně předurčují v území koncepci systému ekologické stability. Uprostřed obce situovaný Všesulovský rybník je součástí koridorů ÚSES a jejich průchodnost a celistvost je kolem rybníka zajištěna v návrhu územního plánu rozšířením břehů rybníka na šíři alespoň 6m směrem do vodní plochy. Řešení územního plánu dále systémy ÚSES na území obce respektuje a nezasahuje do nich a takto vymezené plochy se územním plánem stabilizují. V rámci územního plánu jsou dále v řešeném území plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz. Jedná se o lesní plochy, významné krajinné prvky, trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky, rybníky i potoky s přilehlým územím.

NADREGIONÁLNÍ ÚSES

Tento systém ekologické stability nebyl pro katastrální území obce Všesulov nadřazenou územně plánovací dokumentací definován.

REGIONÁLNÍ ÚSES / DEFINOVÁNÍ A ZÁKRES PLOCH ÚSES DLE TĚCHTO PODKLADŮ:

- 1) Do řešení územního plánu byly převzaty regionální ÚSES, definované **v Územně analytických podkladech Rakovník, aktualizovaných v r. 2015**. Zakreslení jejich trasování a umístění bylo do grafické části dokumentace provedeno pomocí stanovených referenčních bodů.
- 2) Do řešení územního plánu byly zakresleny hranice regionálních ÚSES, definovaných **v Zásadách územního rozvoje, aktualizovaných v roce 2015**, a to :
 - regionální biokoridor RBK – 1094 (Na pastvinách – Šípský mlýn), část je k založení
 - regionální biokoridor RBK 1443 – 1094/01, existující, částečně funkční
 - regionální biocentrum Šípský mlýn RBC 1443 (zasahuje do řešeného území z katastru obcí Čistá a Panoší Újezd), existující, částečně funkční
 - regionální biokoridor RBC 1443-RA, částečně existující
- 3) Dle Koordinovaného stanoviska, k opakovanému veřejnému projednání, vydaného OŽP Krajského úřadu č.j.145684/2013/KUSK ze dne 29.11.2013, byla v grafické části územního plánu pomocí referenčních bodů upřesněna hranice trasy **RK 1094**, a to dle graf. přílohy ZÚR, aktualizované v r.2015.
- 4) Do řešení územního plánu nebylo zakresleno trasování a umístění regionálních ÚSES dle požadavku Pozemkového úřadu Rakovník, ve smyslu rozpracovaných *Komplexních*

pozemkových úprav katastru Všesulov. Bylo respektováno stanovisko OŽP Krajského úřadu, č.j. 115822/2014/KUSK/4 ze dne 30.7.2014

LOKÁLNÍ ÚSES

V územním plánu obce byla provedena stabilizace lokálních systémů a další upřesnění požadavku Ministerstva zemědělství - Pozemkového úřadu Rakovník dle *Komplexních pozemkových úprav katastru Všesulov a Plánu územního systému ekologické stability*, zpracovaného firmou Geo Vision s.r.o.(r. 2010) a firmou Progeka v.o.s. (r.2011). Jsou převzaty a stabilizovány trasy **lokálních biokoridorů a biocenter**, které jsou značeny čísly: **1094/01, 1094/02, 1094/03, 1094/04, 1094/05, 1094/06**. Jejich situování a trasování je zakresleno v grafické části dokumentace.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V návrhu územního plánu obce byla dále provedena stabilizace **Významných krajinných prvků** dle dokumentace *Plán územního systému ekologické stability*, zpracovaného firmou Geo Vision s.r.o. v listopadu 2010. Jsou zakresleny v grafické části dokumentace pod č. **Vš001 - Vš010**. Tyto prvky nejsou dotčeny žádnými z rozvojových lokalit.

• **Prostupnost krajiny návrh systému cest v krajině, pěších cest a cyklostezek**

Z hlediska prostupnosti jsou respektovány stávající účelové komunikace v krajině tj. polní, lesní a přístupové cesty. Při stavební činnosti musí být zachován přístup na stávající zemědělské obhospodařované pozemky.

Mírně zvlněný charakter území s komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních komunikacích představují dobré podmínky pro rozvoj cykloturistiky. Dobré terénní podmínky dávají předpoklady pro vedení cyklostezek i pěších tras po místních a účelových komunikacích. V území je evidována turistická stezka č.6032 vedoucí z Krakovce přes Šípský mlýn do Všesulova, Všesulova žst., do Jesenice a dále do Petrohradu. Dále je u území vedena trasa *koňské stezky*. Tato koncepce zůstává v návrhu územního plánu zachována.

• **Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch**

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené i navrhované ÚSES, místa významných krajinných prvků, polní cesty se záchytnými příkopy a také zakládané lesní útvary. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území. V zastavěném území zvyšuje ekologickou stabilitu rozptýlená zeleň.

• **Koncept rekreačního využívání krajiny**

V návrhu územního plánu je definována plocha Z 08 / RI o velikosti 1,23 ha pro rodinnou nebo hromadnou rekreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, koňskou turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

Pro rodinnou rekreaci se také předpokládá pobyt na nezastavěných ozeleněných plochách pozemků rodinných domků. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Dešťové vody musí být v maximální míře likvidovány a shromažďovány na vlastních pozemcích.

• **Záplavová území**

Všesulov leží v povodí Berounky. Obcí protéká Šípský potok, který je přítokem potoka Javornice. Šípský potok není zařazen v seznamu vyhlášených záplavových území vydaném Krajským úřadem Středočeského kraje. Obec nemá vypracovaný plán ochrany před povodněmi. Zabezpečením protipovodňové ochrany zástavby se zabývá sbor dobrovolných hasičů a v případě potřeby další sbory z Rakovníka.

• **Nerostné bohatství**

Z hlediska nerostného bohatství se na území obce nevyskytují dle údajů Geofondu žádné dobývací prostory, chráněná ložisková území (CHLU), žádná ložiska a prognózní zdroje, sesuvy ani hlavní důlní díla. V území je evidován střední a vyšší výskyt radonu.

GEOLOGIE

Na území obce se nachází tyto horniny:

- podél Šípského potoka svahové sedimenty (hlína,kameny), typ sedimenty nezpevněné, geologický region - kvartér Českého masivu a Karpat

- na severu území: fylit, typ metamorfity, geologický region bohémikum - magmatity
- střed území: fylit, typ metamorfity, geologický region bohémikum – Barrandien a ostrovní zóna střeďočeského plutonu
- jihozápad a jih území: droba, prachovec, břidlice, typ sedimenty zpevněné, geologický region bohémikum – Barrandien a ostrovní zóna střeďočeského plutonu

PEDOLOGIE, KLIMA

Půdy se v území vyskytují převážně středně těžké písčito-hlinité, hluboké a středně hluboké. Podél Šípského potoka to jsou půdy hlinito-písčité a nivní půdy. Celková plošná výměra zemědělské půdy je 272 ha, což je 65 % území katastru. Podíl orné půdy ze zemědělské dosahuje cca 95 %. Zemědělská půdy je kategorizována výrobním typem bramborářským.

Klimaticky je oblast kategorizována jako „B5“ – mírně teplá a mírně vlhká. Převládající směr větrů: nejčtenější směr větrů s max. prům. rychlostí je severozápadu, nejméně čtený směr proudění větrů s min. prům. rychlostí je z jihu. Průměrná zimní teplota je – 2,7 C°, průměrná letní teplota je 17 C°, průměrná roční teplota je 7 – 8 C°, nejteplejší měsíc je červenec, nejchladnější měsíc je prosinec a leden, celoroční úhrn srážek je cca 503 mm, maximum srážek je v červnu/červenci, minimum srážek je v lednu

• Limity využití území

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území. Jsou vlastně hranicí či překážkou pro využití území, a to hranicí relativně nepřekročitelnou. Normativní částí limitů jsou především ochranná pásma stanovená podle příslušných právních předpisů. Dále některá ochranná pásma vznikají přímo ze zvláštních zákonů (legální ochranná pásma), jiná jsou vyhlašována jinými orgány než stavebními úřady a další vyhlašuje sám stavební úřad z podnětu jiných orgánů státní správy.

Ve využití území musí být dodržovány podmínky těchto ochranných pásem:

SÍŤ ELEKTRO - stávající zařízení (dle zák. 222/1994 Sb. v platném znění)

- vrchní vedení 22 Kv.	7 m, na každou stranu od vodiče
- vrchní vedení 110 kV.....	15 m, na každou stranu od vodiče
- vrchní vedení 220 kV.....	20 m, na každou stranu od vodiče
- vrchní vedení 400 kV.....	30 m, na každou stranu od vodiče
- kabelové vedení 22 kV.....	1 m od krajního kabelu
- trafostanice.....	7 m od stanice

SÍŤ ELEKTRO - nově zřizovaná energetická vedení a zařízení (dle zák. 222/1994Sb.)

elektrické vedení VN.....	7 m od vodiče
---------------------------	---------------

VODOVODNÍ ŘADY (dle ČSN 755401)

vodovodní potrubí.....	2m
------------------------	----

KOMUNIKACE (dle zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích)

silnice II nebo III. třídy a místní komunikace.....	15 m od osy vozovky
---	---------------------

PODMÍNKY SOUBĚHU A KŘÍŽOVÁNÍ PODZEMNÍCH VEDENÍ	(dle ČSN 73 60 05)
--	--------------------

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé katastrální území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich funkce a využití. Nově budované, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí tak odpovídat příslušné charakteristice území a funkční ploše. To znamená, že dané zařízení je v této charakteristice uvedeno jako **hlavní využití (převažující účel využití)**, **přípustné využití**, **podmíněné přípustné využití** a **nepřípustné využití**.

PODMÍNKY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ :

V návrhu územního plánu jsou vymezeny zásady využití jednotlivých druhů území na základě společné charakteristiky jednotlivých území se základními regulativy a limity.

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

Další požadavek:

- na ploše Z10/BV a Z11/BV je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- veškeré stavby budou typem a půdorysem domů, tvarem a typem střech zohledňovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby. Podmínka respektuje vyjádření OŽP MÚ Rakovník k návrhu územního plánu Všesulov, č. j. MURA/57752/2013 ze dne 2. 12. 2013.

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití:

- rodinné domy
- obytné budovy, ubytovací zařízení
- občanské vybavení
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící bydlení, vybavení a obsluze území

Další požadavek:

veškeré stavby budou typem a půdorysem domů, tvarem a typem střech zohledňovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby. Podmínka respektuje vyjádření OŽP MÚ Rakovník k návrhu územního plánu Všesulov, č. j. MURA/57752/2013 ze dne 2. 12. 2013.

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura

Hlavní využití : Slouží výlučně pro umístění občanské vybavenosti

Přípustné využití :

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby sociálních a zdravotních služeb
- stavby pro kulturu
- stavby pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- administrativní stavby
- prodejny
- stavby pro ubytování a stravování
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící předmětným aktivitám

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití : Slouží výlučně pro umístění sportovních a rekreačních zařízení

Přípustné využití :

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- rekreační plochy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící sportovním aktivitám

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV

Hlavní využití: plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Přípustné využití :

- pohřebiště
- zařízení pro obsluhu předmětného území
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící funkci pohřebiště

KP – PLOCHA OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KULTURNÍ PAMÁTKA

Regulativ není stanoven

VZ – ÚZEMÍ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Hlavní využití: Slouží k umístění zařízení zemědělské výroby

Přípustné využití:

- nerušící provozy zemědělské výroby
- sklady
- skladovací plochy

Podmíněné funkční využití:

- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

- zařízení sloužící bydlení
- vybavení sloužící obsluze území

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě

Regulativ není stanoven

RI - ÚZEMÍ PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

Hlavní využití: Slouží výlučně pro stavby individuální rekreace

Přípustné využití:

- rekreační domy a chaty
- rekreační plochy
- zeleň liniová a plošná

Podmíněné funkční využití:

- hřiště a sportoviště

- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení

Další požadavek:

uspořádání a dělení pozemků v lokalitě **Z 08/RI** je podmíněno zpracováním územní studie

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ

Hlavní využití : plochy silniční dopravy, včetně pozemků pro umístění součástí komunikací

Přípustné využití:

- plochy komunikací
- autobusové zastávky
- odstavná a parkovací stání, garáže
- násypy, zářezy, opěrné zdi
- mosty
- čerpací stanice
- zařízení pro údržbu pozemních komunikací

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící dané funkci

Další požadavky:

srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně

NL – PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití: plochy určené k plnění funkcí lesa, regulativ nestanoven

ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití: Slouží pro realizaci ploch soukromé zeleně

Přípustné využití:

- sady
- zahrady
- pěstební plochy
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněné funkční využití:

nezbytné plochy technického vybavení

Nepřípustné využití:

- plochy pro bydlení
- plochy pro administrativní budovy a zařízení
- plochy výrobní zařízení
- plochy pro sklady

ZV – ZELEŇ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNÁ ZELEŇ

Hlavní využití: plochy významné zeleně v sídlech, veřejně přístupné, regulativ není stanoven.

ZI – ZELEŇ IZOLAČNÍ

Hlavní využití: plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech, regulativ není stanoven.

ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍ

Hlavní využití: plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu, regulativ není stanoven.

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití: Slouží pro zemědělské využití, regulativ není stanoven.

ÚSES – ZELEŇ - biokoridory a biocentra

Hlavní využití : Slouží výlučně pro realizaci zeleně, regulativ není stanoven.

W – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Regulace: není stanovena

Požadavek prostorového uspořádání:

Z důvodů ochrany vodních toků, se na všech pozemcích, přiléhajících k vodním tokům a plochám musí zachovávat břehové porosty. Tam, kde se porosty nenacházejí, je nutno dodržet ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 6m od břehové čáry vodního toku a vodní plochy.

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ / ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

pozemky č.parc. KN 119, KN 120 a KN 299

Hlavní využití: Slouží výlučně pro bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy
- obytné domy

Podmíněné funkční využití:

- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití území
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technické infrastruktury
- zeleň liniová a plošná

Nepřípustné využití:

zařízení, nesloužící bydlení

Další požadavek:

veškeré stavby budou typem a půdorysem domů, tvarem a typem střech zohledňovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby. Podmínka respektuje vyjádření OŽP MÚ Rakovník k návrhu územního plánu Všesulov, č. j. MURA/57752/213 ze dne 2. 12. 2013.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB, OPATŘENÍ ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU, BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH ASANACE, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
--

g)1 Veřejně prospěšné stavby a opatření

Veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nejsou v návrhu územního plánu navržena.

V návrhu územního plánu jsou definovány tyto **veřejně prospěšné stavby:**

KOMUNIKACE

z nadřazené územně plánovací dokumentace ZUR středočeského kraje je závazná stavba obchvatu na jihu obce - komunikace D126. Je stabilizováno její vymezení.

REALIZACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- vybudování ČOV na pozemku č.parc.279
- vybudování vodojemu na pozemku č.parc.251/7

g)2 Návrh řešení požadavků civilní obrany

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.

Oblast varování a vyrozumění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Všesulov a z dalších vytypovaných budov v ostatních částech obce. Výstražný signál bude pokrývat všechna zastavěná území obce.

OBLAST UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Pro ukrytí obyvatelstva se počítá s využitím vhodných částí rodinných domů, obytných domů a provozních objektů jako improvizovaných úkrytů ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků současných zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru, a to především v podzemních prostorách. Tyto úkryty jsou upravovány právníky a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.

EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt. Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do RAKOVNÍKA, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.

SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOC

V obci Všesulov není možnost využít pro skladování zdravotnických potřeb žádnou z veřejných staveb, proto bude tato problematika řešena individuálně v konkrétní situaci.

VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK

V předmětném území není provozovna s provozem nebo skladováním nebezpečných látek. Obec zabezpečuje svoz nebezpečného odpadu prostřednictvím specializované firmy.

ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE

Objekt vhodný pro dekontaminaci osob i zvířat v obci není. Záchranné, likvidační a obnovovací práce se budou operativně provádět pod vedením krizového štábu, který určí rozsah, způsob i opětovné oživení lokality, pro níž byla mimořádná událost vyhlášena. Obec má jeden vlastní Sbor dobrovolných hasičů a jednu požární nádrž.

OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK

V obci nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, a proto zde nejsou žádné odpovídající objekty.

NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL.ENERGIÍ

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje v Rakovníku. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. V současné době zajišťuje provoz energetické sítě a zásobování elektrickou energií ČEZ Distribuce a.s. Případná havárie bude řešena provozně dle potřeby mobilními generátory elektrické energie, jejich distribuce bude řízena krizovým štábem obce.

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

V řešení územního plánu **nejsou** vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V řešení územního plánu **nejsou** vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo, a proto nejsou stanovena kompenzační opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona.

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

V řešení územního plánu Všesulov je definována plocha **Z 08/RI**, v níž je podmíněno zpracování územní studie.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU Z 08/RI

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE : K.Ú. VŠESULOV, POŘIZOVATEL OBECNÍ ÚŘAD VŠESULOV

1. Důvod a cíl územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Všesulov a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v aktuálním znění (dále jen „stavební zákon“).

Územní studie rozpracuje koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou zejména na napojení dopravní a technickou infrastrukturu. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území. Vymezení veřejných prostranství bude respektovat § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

2. Vymezení řešeného území / LOKALITA Z 08/RI

Řešené území se nachází severozápadně od centra obce. Plocha lokality Z 08 leží na částech pozemků č.parc. 234/3 a 234/9 a dále na pozemcích č.parc. 233, 234/1 a 234/2. Celková rozloha řešeného území je 1,23ha. Jedná se o plochu s funkčním využitím RI-území pro individuální rekreaci.

3. Požadavky na řešení území

- urbanistická koncepce uspořádání území
- prostorové uspořádání s ohledem na krajinný ráz
- stanovení ploch pro dopravní řešení t.j.: dopravní napojení lokality, obslužnost uvnitř lokality, doprava v klidu
- řešení technické infrastruktury t.j.: zásobování vodou, kanalizace, energetika, nakládání se srážkovými vodami tak, aby nedošlo k významnému navýšení povrchového odtoku z území
- definování limitů pro jednotlivé stavby na pozemcích: uliční čáry, stavební čáry, výška zástavby

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy. Je nutné rozvojové záměry zejména dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu vzájemně koordinovat. Je třeba respektovat limity využití území.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Bude navrženo optimální napojení ploch na komunikační síť obce. Je nutné zachování rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek.

Bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. Dále musí být zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.

6. Požadovaný obsah studie:

- **TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**
 1. Základní údaje
 2. Vymezení řešeného území
 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.
 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch, vymezených ve studii
 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
 7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.
 9. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
 10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie
- ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
 1. Údaje o pořízení územní studie
 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
 3. Údaje o splnění zadání územní studie
 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
 5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
 6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí
 - VÝKRESOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE
 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, M 1: 1 000
 - VÝKRES URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ, M 1: 500
 - KOORDINAČNÍ SITUACE, M 1: 500
 - VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, M 1: 500
 - VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, M 1: 500

Studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a jednou v digitální podobě s grafickou částí ve formátu *.pdf. a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

7. Vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti

Obec Všesulov - pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Lhůtou pro pořízení územní studie je termín v trvání do 4 let, stejně tak vložení dat do evidence územně plánované činnosti.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

Textová část a grafická příloha návrhu územního plánu obce Všesulov jsou zpracovány dle přílohy č.7 Vyhlášky č.458/2012 Sb.v aktuálním znění. Textová část obsahuje **21** stránek.

SEZNAM PŘÍLOH:

NÁVRH ÚP

00.	TEXTOVÁ ČÁST.....	37 str.
01.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ.....	M 1: 5 000
02.	HLAVNÍ VÝKRES.....	M 1: 5 000
03.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB.....	M 1: 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚP

04.	KOORDINAČNÍ VÝKRES.....	M 1: 5 000
05.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ.....	M 1: 20 000
06.	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF.....	M 1: 5 000
07.	CD / DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ ÚP/ PDF/JPG	

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Náležitosti vyplývající z §53 odst. 4 a 5 stavebního zákona

a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Požizovatel po projednání návrh ÚP přezkoumal, a to soulad zejména:

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴), popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ :

Správní území obce Všesulov je situováno v jihozápadní části okresu Rakovník. Obec má stanovenou nadmořskou výšku 475 m n.m. Správní území obce zabírá jedno katastrální území o velikosti 418 ha. Území obce Všesulov sousedí na severu s obcí Zavidov, na východě s obcí Krakov, na jihu s obcí Šípy a na západě s obcí Čistá.

Legislativně je řešené území:

- Součástí Středočeského kraje
- Obcí s rozšířenou působností je město Rakovník
- Stavební úřad obec Čistá u Rakovníka
- Matriční úřad obec Čistá u Rakovníka
- Katastrální úřad pro Středočeský kraj, pracoviště Rakovník
- Finanční úřad pro Středočeský kraj, Územní pracoviště v Rakovníku

Obec Všesulov je od Prahy vzdálena cca 100 km, od Rakovníka je vzdálena cca 14 km. Zde jsou zastoupeny struktury občanského vybavení, školských zařízení a zdravotní péče.

Obec je nyní obsloužena průjezdní silnicí II. třídy č. 229. Koncepce uspořádání komunikací zůstává v řešení územního plánu zachována, t.j. podélná komunikace uvnitř obce a z ní ve středu obce odbočující silnice směrem na Šípy, dále pak navazující místní komunikace. Celé správní území obce Všesulov je obslouženo veřejnou autobusovou dopravou.

Z hlediska rozvoje obce je funkční uspořádání území v návrhu územního plánu koordinováno v širších souvislostech. Pro zajištění rozvoje obce v kontextu širšího území, zůstává i nadále jako výchozí koncepce dopravní i technické infrastruktury, která ve svých principech zůstane v návrhu ÚP zachována, jen bude postupně rozšiřována a posilována pro rozvoj nových lokalit.

Z hlediska širších vazeb v území jsou dále v řešení územního plánu respektována související regionální ÚSES, lesní společensví, přírodní a kulturní prvky, vodní toky i plochy konfigurace terénu. Je sledována prostupnost širší krajiny i možnosti jejího rekreačního využití.

SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM :

a1) S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR) AKTUALIZACE Č.1 R. 2015

Politika územního rozvoje ČR stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu. Dále specifikuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Návrh územního plánu vychází z požadavků Politiky územního rozvoje ČR a je s ní v souladu. Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, která byla aktualizovaná v roce 2015, vyplývá, že **řešené území neleží v seznamu rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury.**

V návrhu územního plánu jsou stanovené republikové priority respektovány, navrhovaná zástavba do těchto specifikovaných území nezasahuje.

a2) SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (ZÚR), AKTUALIZACE Č.1 R. 2015

Z této dokumentace jsou respektovány následující priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU V BODECH ZUR, TÝKAJÍCÍCH SE OBCE VŠESULOV (ozn.kurzívou):

Zajištění udržitelného rozvoje území

(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.*

Územní plán obce Všesulov bude zajišťovat komplexní a harmonický rozvoj obce i její prosperitu a zároveň zachovávat kvalitu společně sdíleného životního prostředí.

Územní plán vymezuje nové plochy pro bydlení BV, rozšiřuje plochy pro rodinnou individuální rekreaci RI, rozšiřuje plochu pro sport OS i pro technickou infrastrukturu TI. Rozšíření těchto ploch je předpokladem stabilizace obyvatel v obci. V kapitole F – *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* jsou v regulativech jednotlivých ploch stanoveny podmínky možností využití a zástavby na předemných lokalitách. Výstavba na plochách Z10/BV a Z11/BV je podmíněna dohodou o parcelaci.

(02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR ČR, aktualizace z r. 2015) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace pro období 2014-2020).*

Realizace záměrů PÚR, resp. jejich aplikací na podmínky obce Všesulov, uvádí následující kapitola Vyhodnocení *Souladu s požadavky, vyplývajícími z PÚR ČR.*

(04) *Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady. Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod. Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov. Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.*

Všesulov patří do zájmového území města Rakovník. S ohledem na dobrou dostupnost i malou vzdálenost od tohoto města je jeho pozitivní vliv na obec velký, hlavně v oblasti kulturní, vzdělávací a díky četnému zastoupení složek základního i nadmístního občanského vybavení obchodu a služeb. Svou roli hrají i možnosti zaměstnanosti.

(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. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *zachování a obnovu rozmanitostí kulturní krajiny a posílení její stability;*
 - b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
 - c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
 - d) *upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
 - e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*
-

Územní plán obce Všesulov zachovává svou komplexní architektonicko-urbanistickou koncepcí kulturní kvalitu nejen vlastního sídla, do něhož neumísťuje žádné nevhodné stavby, ale zachovává a nezasahuje

do hodnot zdejšího přírodního i kulturního prostředí. V rámci sídla i jeho okolí stabilizuje sídelní i krajinnou zeleň, která tvoří nedílnou součást územního systému ekologické stability.

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

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně včetně zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky,

- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,

- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,

- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,

- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

(08) *Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů*

Územní plán Všesulov posiluje příznivý vývoj architektonicko-urbanistické struktury sídla. Nové plochy pro výstavbu bydlení a individuální rekreace lokalizuje výhradně v prolukách obce a v bezprostřední návaznosti na zastavěné území sídla. V územním plánu se posilují plochy přírodních struktur, stabilizují se rozsáhlé plochy regionálních a lokálních ÚSES. Rozvojové plochy zásadně do těchto systémů nezasahují a také neovlivňují vymezené významné krajinné prvky. Rekreační pohyb v krajině je řešen prostřednictvím využívání stávajících účelových cest v krajině.

ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Na území obce není nutné řešit specifické problémy v rámci specifických oblastí kraje vzhledem k tomu, že území obce Všesulov neleží v definovaných specifických oblastech PUR ČR.

(09) *Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Ústeckého, Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.*

Správní území obce Všesulov leží uprostřed ORP Rakovník, řešení územního plánu neovlivní dostupnost krajů Plzeňského a Karlovarského. Pro obyvatele obce je dopravně příznivější dostupnost zařízení základního i nadmístního občanského vybavení v sídlech Kralovice a Rakovník. Do těchto sídel je dopravní napojení komunikací II/229.

ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE PROBLÉMOVÝCH OKRUHŮ ZUR:

(citace ozn.kurzivou)

- **Rozvojové oblasti, rozvojové osy**

V ZÚR Středočeského kraje jsou uvedeny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro rozvojovou oblast republikového významu OB1 Praha, rozvojové osy republikového významu OS1 Praha-Beroun-Plzeň, OS2 Praha-Kralupy nad Vltavou-Ústí nad Labem, OS3 Praha-Mladá Boleslav-Liberec, OS4 Praha-Poděbrady-Hradec Králové (- Wrocław), Praha-Kolín-Pardubice (- Wrocław), OS5 Praha-Kolín-Jihlava (- Brno) a OS6 Praha-Benešov-České Budějovice, rozvojové oblasti krajského významu OBk1 Střední Polabí, OBk2 Mladá Boleslav-Mnichovo Hradiště, OBk3 Mělník, OBk4 Rakovník, OBk5 Příbram a OBk6 Benešov a rozvojové osy krajského významu OSk1 Praha-Slaný-Chomutov, OSk2 Praha-Příbram-Písek/Strakonice, OSk3 Benešov-Vlašim a OSk4 Mladá Boleslav-Jičín.

Území obce Všesulov se v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose nenachází.

- **Specifické oblasti**

V ZÚR Středočeského kraje jsou uvedeny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro specifické oblasti krajského významu SOBk1 Brdy-Rožmitálsko, SOBk2 Klučenicko-Petrovicko, SOBk3 Neustupovsko-Načeradeccko, SOBk4 Dolní Kralovicko-Zbýšovsko, SOBk5 Kněžicko-Rožďalovicko, SOBk6 Mšensko, SOBk7 Bílichovsko-Pochvalovsko a SOBk8 Jesenicko-Čisteccko.

Území obce se nenachází ve výčtu specifických oblastí, definovaných v PUR ČR.

- **Plochy a koridory technické infrastruktury**

V ZÚR Středočeského kraje jsou zpřesněny koridory technické infrastruktury vymezené v Politice územního rozvoje ČR aktualizace z roku 2015.

Územím obce Všesulov neprochází žádný koridor technické infrastruktury, definovaný v PÚR ČR.

Obec je nyní obsloužena průjezdní silnicí II. třídy č. 229. Pro odlehčení průjezdně dopravy přes střed obce je v ZUR středočeského kraje zařazen jako veřejně prospěšná stavba obchvat D126 na jižní straně obce. Územní plán definuje pro umístění této komunikace mimo zastavěné území koridor o šíři 180m.

- **Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí**

(190) ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA následující společná prostorová opatření pro plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury:

a) vymezení koridorů s identifikovaným rizikem možného vlivu na ptačí oblasti nebo evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 zpřesnit v rámci zpracování navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace vlivů na dotčené oblasti a lokality;

b) vymezení koridorů liniových záměrů dopravní a technické infrastruktury, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách;

c) vymezení koridorů dopravní nebo technické infrastruktury, zasahujících do pásem vodních zdrojů 1. a 2a stupně, zpřesnit v rámci navazující územně plánovací dokumentace s cílem nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů;

d) vymezení koridorů dopravní nebo technické infrastruktury, zasahujících do stanovených dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území, zpřesnit v rámci navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace objemu zásob vázaných v ochranném pilíři stavby.

Na území obce Všesulov nejsou v územním plánu ve smyslu výše citovaných bodů a) – d) navrženy žádné plochy a koridory dopravy a technické vybavenosti.

Na území obce je však v ZUR definovaný a pro územní plán Všesulov závazný obchvat obce pod číslem D126, vedoucí jižně z komunikace II /229. Koridor v šíři 180m pro zasedání tohoto obchvatu je definován a zakreslen v grafické části dokumentace. Žádné z rozvojových ploch do tohoto koridoru nezasahují.

- **Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability**

V ZÚR Středočeského kraje jsou rovněž uvedeny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro koridory a plochy nadregionálního a regionálního ÚSES.

Do řešení územního plánu obce Všesulov byly převzaty a stabilizovány regionální ÚSES, definované v závazné nadřazené dokumentaci Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Jejich situování a trasování

je v územním plánu zakresleno v grafické části dokumentace. Do jejich společenstev v návrhu územního plánu nezasahují žádné rozvojové plochy a záměry.

- **Přírodní hodnoty území kraje**

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

c) v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;

d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ost. staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;

g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj ekagrotistiky; h) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;

i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodních blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Na území obce Všesulov nejsou v územním plánu navrhovány plochy pro takové využití, u nichž by bylo potřeba respektovat ochranu území s přírodními hodnotami dle bodů a) – m).

- **Kulturní hodnoty území kraje**

(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot :

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;

b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Na území obce Všesulov se nachází dvě nemovité kulturní památky (kostel sv. Martina a socha sv. Jana Nepomuckého) a jeden kamenný kříž z roku 1856 v památkovém zájmu. Rozvojové lokality nenaruší dominantu obce tj. kostela a ani se nedotknou těchto dalších definovaných kulturních objektů. Dále územní plán respektuje architektonicko-urbanistickou strukturu obce s cílem chránit venkovský charakter obce jako celek od negativních stavebních zásahů a vlivů.

• **Vymezení cílových charakteristik krajiny**

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Územní plán obce Všesulov chrání přírodní hodnoty obce tím, že do volné krajiny nenavrhuje žádnou výstavbu. Navrhovaná výstavba v zastavěném a zastavitelném území, navazujícím na

stávající zástavbu je dále regulována pravidly ve zvláštní kapitole. V rámci regulativů využití území je stanovena podmínka, že veškeré stavby budou typem a půdorysem domů, tvarem a typem střech zohledňovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby.

Nové plochy pro bydlení a individuální rekreaci jsou vymezeny buď formou dostavby proluk nebo v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Do tématu kvalitní obytný standard krajiny nepochybně patří měřítko nové zástavby. Hodnotu krajiny však významně spoluvytváří i kulturnost a kvalita vzhledu budov, a to počínaje vhodnou kulturní koncepcí a kvalitním návrhem stavby, až po výběr a zpracování odpovídajících a do daného místa vhodných materiálů.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

V územním plánu obce Všesulov je upřesněno situování ploch pro realizaci prvků ÚSES regionální i lokální úrovně. Rozvojové lokality, které jsou určené pro bydlení v rodinných domech, obytných domech a pro stavby individuální rekreace se nedotýkají žádných přírodních hodnot a prvků zeleně a částí ÚSES. Územní plán respektuje všechny stávající přírodní struktury včetně významných krajinných prvků celé oblasti obce.

(215) V krajině s komparativními předpoklady zemědělské produkce stanovují ZÚR tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;
- b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Území Všesulova se nachází v typu *Krajina polní ozn. O05*. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že nevznikají malé, zemědělsky neobdělávatelné enklávy zemědělské půdy.

a3) SOULAD S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Obec Všesulov se nachází v jihozápadní části okresu Rakovník, rozkládá se po levé a pravé straně silnice č.229/II. Krajinu řešeného území tvoří kotlina, táhnoucí se od západu k východu a navazující na kotlinu podél Šípského potoka, který protéká diagonálně územím od severozápadu na jihovýchod. Obě kotliny se stýkají v místě Všesulovského rybníka. Po proudu potoka se nacházejí další rybníky. Do uspořádání krajiny dále výrazně zasahuje zvlněná trasa probíhající komunikace č. II/229 od Rakovníka, která zástavbu obce rozděluje na severní a jižní část. Pro tuto komunikaci je definován v ZUR středočeského kraje obchvat D126 na jižní straně obce, a to jako veřejně prospěšná stavba.

Hlavní severní část obce se rozkládá kolem kostela sv. Martina, který je dominantou území. Východním směrem od Všesulovského rybníka, severně od silnice, se nachází druhá část obce s drobnou

zástavbou, skládající se převážně z venkovských chalup, nyní také rekreačních. Mimo zastavěné území obce, definované nově v roce 2016, se rozkládají pole a louky. V krajině se také uplatňují rozsáhlé lesní plochy, které jsou dále rozvíjeny na základě předcházejících řízení. Celá obec, rozprostřená na mírně členitém terénu s dominantou kostela, umístěného severně na návrší a obklopeného hřbitovem, působí v krajině harmonicky a malebně. Krajina je již od středověku osídlena a kultivována. První písemné zprávy o existenci obce jsou datovány k roku 1352. Obec patří však dle současného počtu **137 obyvatel** v území k nejmenším sídlům, v produktivním věku je cca 55 obyvatel, průměrný věk je 40 let. Obec má nízkou hustotou zástavby a nízký počet obyvatel, na 1 ha připadá 0,3 obyvatel. Je oblastí vyhledávanou pro bydlení i rekreaci, v obci je registrováno cca 20 individuálních rekreačních chalup a chat. Silná rekreační funkce má pozitivní vliv na život a udržení stavebních fondů v sídle.

Uspořádání krajiny i původní urbanistické struktury obce, které byly podrobně analyzovány v Urbanistické studii z roku 2000, jsou v řešení územního plánu akceptovány. Základní koncepce rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány **zadáním územního plánu Všesulov, schváleného zastupitelstvem obce v prosinci 2009.**

Ochrana architektonických hodnot území

Návrh nového územního plánu svým řešením nenarušuje soulad všech urbanistických, technických, přírodních, civilizačních i kulturních systémů území a bere ohled na kulturní a historické souvislosti. Ty jsou v územním plánu obce respektovány a nejsou dotčeny žádným z rozvojových záměrů. Jsou zohledněny a chráněny nemovité kulturní památky, urbanisticky hodnotné části obce, prvky přírody, tj.:

- **REGISTROVANÉ KULTURNÍ PAMÁTKY**
 - **Kostel svatého Martina**, číslo pam. 30450/2-2759, na návrší v obci, náhrobní kameny Kolovratů z Krakova
 - **Socha svatého Jana Nepomuckého z roku 1794**, číslo pam. 41851/2-2760, u hasičské zbrojnice
 - **Kamenný kříž z roku 1856**, při silnici do Zavidova
- **ARCHITEKTONICKY CENNÁ STAVBA**
 - soubor Památník padlým
 - kostel sv. Martina,
 - socha sv. Jana Nepomuckého,
 - křížek u cesty na východním okraji obce
 - objekt bývalé školy,
 - stará sýpka (havarijní stav)
- **VÝZNAMNÁ STAVEBNÍ DOMINANTA**
kostel sv. Martina
- **VÝZNAMNÝ VYHLÍDKOVÝ BOD**
Vyhlídková místa na severozápadním a jižním okraji obce od silnice, pohledy jihovýchodně a severně
- **ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ**
Dle seznamu archeologických nalezišť není evidováno v řešeném území naleziště s archeologickou kulturou. Celý katastr se však nalézá na území s archeologickými nálezy, při zahájení zemních prací je nutný archeologický průzkum.

Ochrana urbanistických hodnot v obci

Dle § 5 odst. 3 Stavebního zákona: *Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.*

Dle související legislativy:

Obce chrání zejména urbanistické uspořádání území, průhledy, pohledové osy a pohledově související území (například zelené horizonty), orientační body, architektonické dominanty území, členitost, charakter a různorodost zástavby, přítomnost zeleně a kvalita prostředí z hlediska pobytové pohody. K tomu slouží Územní plánování, které ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a jejich vazeb na hodnoty okolní krajiny. Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neprověřenou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území.

Na jihozápadě obce leží odtržená osamocená usedlost vzdálená **965 m** od zastavěného území centra obce, přístupná po místní účelové komunikaci. Nyní požadované rozšiřování zastavěného a

zastavitelného území v této odloučené lokalitě nebylo v průběhu zpracování územního plánu od roku 2009 předmětem řešení, nebylo požadováno jeho zpracování v zadání a nebylo projednáno s dotčenými orgány. Do zastavěného území nebudou zahrnuty zahrady na pozemcích č. parc. 256/2 a 256/7 z důvodů ustanovení platné legislativy, následně ve smyslu stanoviska MÚ Rakovník, Odboru životního prostředí č.j. MURA/57752/2013 ze dne 1.12.2013 a z důvodů případného neodůvodněného rozšiřování zástavby na odtržené lokalitě, které by mohlo vyvolat případné nároky od obce na vybavení lokality technickou infrastrukturou, která v předmětném místě chybí.

Ochrana nezastavěného území

Mimo navržené zastavitelné území a pozemků pro rozvoj lesních i vodních ploch, zůstanou zachovány zemědělské plochy určené pro obhospodařování. Základem rozvoje území zůstávají původní struktury obce, tj. komunikační síť, současná zástavba, přírodní útvary, kulturní hodnoty, ale i technické limity v území a možnosti technické infrastruktury a její ochranná pásma.

Rozvoj obce je směřován do dostavby ve volných prolukách a rozšíření zastavitelného území po jeho okraji, v místech navazujících na stávající zástavbu. Charakter zástavby je regulativy definován tak, aby nepůsobil v krajíně rušivě. Návrh územního plánu obce Všesulov neovlivní urbanistické, přírodní a dané krajinářské hodnoty v území.

Všechny definované zastavitelné rozvojové plochy urbanistický půdorys zástavby obce doplňují a uzavírají. Do volné krajiny je koncipovaná pouze 1 plocha, a to pro stavbu vodojemu na západě území, který je nutnou technickou vybaveností pro území. Jsou stanoveny zásady koordinace nové zástavby a zásady podmiňující novou výstavbu.

Odůvodnění nezařazení pozemků č. parc. 256/2 a č.parc. 256/7 k.ú. Všesulov s využitím "zahrada" do zastavěného území obce Všesulov

1) **Dle zápisu v KN** z 2/2018 jsou pozemky č.parc. 256/36, 256/37, 256/39 sousední k pozemku č.parc. 256/7. Pozemky č.parc. 256/36, 256/37, 256/39 jsou v KN definovány jako zastavěné plochy a nádvoří s umístěnými stavbami nikoli budovami, a to takto:

Na pozemku č.parc. 256/39 je umístěna "jiná stavba"
Tato je obklopena pozemkem č.parc. 256/35 s využitím "ostatní plocha"
Na pozemku č.parc. 256/36 je umístěna "zemědělská stavba" ev.č.13
Na pozemku č.parc. 256/37 je umístěna "jiná stavba"
Stavby jsou obklopeny pozemkem č.parc. 256/34, s využitím "zahrada"

Vyhodnocení: pozemky č.parc. 256/36, 256/37, 256/39 **netvoří** s pozemkem 256/7 dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona **souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami**, vzhledem k tomu, že nejsou obytné a hospodářské budovy na předmětných pozemcích dle platné legislativy realizovány. Pozemek č.parc. 256/2 s pozemky č.parc. 256/36, 256/37, 256/39 **nesousedí**.

2) **Dle Přílohy k Vyhl. č. 357/2013 Sb.** o katastru nemovitostí je zastavěná plocha a nádvoří definována jako: *Pozemek, na němž je umístěna budova včetně nádvoří.....*

Vyhodnocení: Na pozemcích č.parc.256/2 a 256/7 **není ve smyslu platné legislativy umístěna žádná obytná či hospodářská budova.**

3) **Z Metodického sdělení ministerstva pro místní rozvoj ze dne 20.9.2016 ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ vyplývá, že:**

Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se rozumí „zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako "stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“

Vyhodnocení: V tomto případě nelze použít definici:...**tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami**... vzhledem k tomu, že se tento zákon vztahuje na obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti. U staveb realizovaných na pozemcích č.parc. 256/36, 256/37, 256/39 se nejedná o *původní obytné a hospodářské budovy* a

stavby, sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků. Předmětné stavby na pozemcích 256/36, 256/37, 256/39 byly vybudovány na základě územních rozhodnutí z roku 2013, 2014 a 2016.

4) Zahrady na pozemcích č.parc. 256/2 a 256/7 netvoří organicky provázaný a organizačně neoddělitelný celek s pozemkem č.parc. 256/34. Jsou mezi sebou sousední.

5) Z hlediska pojmů „obytná budova“ a „hospodářská budova“ v právních předpisech:

Zákon rozlišuje pojmy „budova“ a „stavba“.

Dle § 2 odst. 3 stavebního zákona se **stavbou** rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Pojem **budova** je definován v § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb., jako „nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Z výše uvedených ustanovení zákona vyplývá, že pojem „stavba“ je pojmem nadřazeným slovu „budova“; každá budova je stavbou, ne každá stavba je však budovou.

Na předmětných zastavěných pozemcích č.parc. 256/36, 256/37, 256/39 jsou umístěny pouze stavby dle KN, které nejsou budovami, a proto nemohou být jejich součástí další pozemkové parcely č.parc. 256/2 a 256/7, neboť tyto parcely netvoří „souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“ dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pro zahrnutí pozemků č.parc. 256/2 a 256/7 do zastavěného území tak není splněna podmínka, že tyto tvoří souvislý celek s alespoň jednou obytnou nebo hospodářskou budovou.

Zároveň je nutno přihlídnout také k hledisku funkčnímu, t.j. že pozemky č.parc. 256/2, 256/7, a pozemky č.parc. 256/34 a 256/35 nejsou vzájemně provozně ani plošně neoddělitelně provázány a nejsou na sobě závislé. Jsou mezi sebou pouze sousední.

Pozemky č.parc. 256/2, 256/7, a pozemky č.parc. 256/34, 256/35 se neobemykají mezi sebou, nejsou plošně propletené a nebrání si vzájemně v přístupu. Netvoří spolu jednou souvislou plošně provázanou provozní plochu. Zahrady na pozemcích č.parc. 256/2 a 256/7 jsou samostatné, každá přiléhá ke komunikaci na pozemku č.parc. 323, jsou z této komunikace přímo přístupné a obhospodařovatelné. Přístupy na pozemky č.parc. 256/2 a 256/7 nejsou závislé na pozemku č.parc. 256/34, vzájemně se neomezují. Pozemek č.parc. 256/7 a č.parc. 256/34 mají pouze společnou hranici v délce 37 m. (Což je 8,5% z celkové délky hranice pozemku č.parc. 256/7.)

b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

b1) Pro návrh ÚP nebylo požadováno řešení variant ani k tomu nebyly stanoveny pokyny ve smyslu postupu dle § 51 odst.(2) a (3) stavebního zákona. Nebylo požadováno přepracování návrhu ve smyslu § 53 odst. (3) ani Zastupitelstvo obce nevyslovilo nesouhlas s předloženým návrhem dle ustanovení § 54 odst.(3) SZ.

b2) Úpravy návrhu územního plánu oproti zadání na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy a rozhodnutí zastupitelstva obce:

1) VYŘAZENÍ ZASTAVITELNÝCH LOKALIT:

V důsledku stanovisek dotčených orgánů státní správy k projednávanému návrhu územního plánu se zastupitelstvo obce rozhodlo pro redukci a zrušení vybraných lokalit. Celkově bylo oproti zadání z návrhu územního plánu **vyřazeno těchto 7 lokalit:**

Z 01/VX (fotovoltaická elektrárna), **Z 03/OS**, **Z 05/BV**, **Z 06/BV**, **Z 07/RI**, **Z 09/RI**, **W 01**

2) PŘEŘAZENÍ ZASTAVITELNÉ LOKALITY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ OBCE DO PLOCH PŘESTAVBY:

Ve smyslu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k Návrhu územního plánu Všesulov č.j. 052928/213/KÚSK ze dne 2.4.2013 byla přeřazena zastavitelná lokalita původně označená **Z04/BV** do ploch přestavby s označením **P03/BV**.

3) DODATEČNÉ ZAŘAZENÍ LOKALITY:

Do řešení návrhu územního plánu byla dodatečně zařazena, ve smyslu požadavku zastupitelstva obce, plocha pro stavbu vodojemu na západě obce **Z 12/TI**, jehož výstavba je nutná z hlediska zajištění funkceschopnosti systému veřejně technické infrastruktury.

4) DODATEČNÉ ZAŘAZENÍ LOKALITY a PŘEŘAZENÍ DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

- Do řešení návrhu územního plánu byla v průběhu jeho projednávání v roce 2012 dodatečně navržena část pozemku pův.č.parc. 256 (orná) jako zastavitelná plocha ozn. **Z13/VZ, určená pro zemědělskou výrobu o rozloze cca 0,2 ha.**, sousedící se zastavěným pozemkem č.parc. 257, a to ve smyslu požadavku zastupitelstva obce a závazného stanoviska MÚ Rakovník, Odboru životního prostředí č.j. MURA/25243/2012 ze dne 4.6.2012.

- V řešení návrhu územního plánu byla následně v průběhu jeho projednávání v roce 2016 nově definována, shora uvedená zastavitelná plocha **Z13/VZ** (č.parc. KN 256/35-ostatní plocha a č.parc.256/34-zahrada) **na území zastavěné**, a to na základě:

a) Územního rozhodnutí, vydaného Obecním úřadem Čistá - Stavební úřad na *Drobnou stavbu pro zemědělské účely včetně oplocení na pozemcích KN č.parc.2156/8 a 256/30, k.ú. Všesulov, č.j. Stav/328.3/43/13/Ma, ze dne 23.9.2013, dále Územního rozhodnutí na Zahradní domek a nářadí na pozemku č. parc. 256/34 k.ú. Všesulov, č.j. Stav/328.3/43/14/Ma, ze dne 22.12.2014 a Územního rozhodnutí na Stavbu pro zemědělské nářadí na pozemku č.parc.256/35 k.ú. Všesulov č.j. Stav/328.3/61/15/Ma, ze dne 18.4.2016*

b) Aktualizace skutečného stavu, uvedeného na Katastru nemovitostí, kde je na pozemku č.parc. 256/35 zrealizována zastavěná plocha a nádvoří (nové ozn.č.parc.256/39) a na pozemku č.parc. 256/34 zrealizovány zastavěné plochy a nádvoří (nové ozn.č.parc. 256/36 a č.parc. 256/37).

5) DODATEČNÉ DEFINOVÁNÍ NEZASTAVITELNÉ LOKALITY:

Do návrhu územního plánu byla v průběhu jeho projednávání v roce 2012 dle prověření skutečného stavu dodatečně navržena část pozemku původní číslo parc. 256 (využití orná), jako nezastavitelná plocha zeleně, původně označená **Z14/ ZS** (zeleň soukromá a vyhrazená, určení dle metodiky Minis). Tento pozemek Z 14 byl následně ve smyslu stanoviska MÚ Rakovník, Odboru životního prostředí č.j. MURA/57752/2013 ze dne 1.12.2013 **nově definován jako nezastavitelná plocha krajinného rázu K 01/ZS**. Nyní, dle aktuálního zápisu v KN je plocha na pozemcích č.parc. 256/7 a 256/2 zapsaná jako zahrada. Do návrhu územního plánu se tento právní stav, ověřený místním šetřením přebírá jako stávající nezastavitelná plocha systému sídelní zeleně. Toto určení je v souladu s ustanovením § 58 odst.(2) stavebního zákona v aktualizovaném znění, a to: (2) *Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví).* Z hlediska využití ozn. **ZS** se na plochu zahrady vztahuje závazný regulativ, definovaný v kaptole f).

6) VYJMUTÍ POZEMKU Č.PARC.278/2 Z PLOCH REGIONÁLNÍHO A LOKÁLNÍHO USES :

V důsledku stanovisek dotčených orgánů státní správy k projednávanému návrhu územního plánu se zastupitelstvo obce rozhodlo vyhovět požadavku p.Šeby vyjmout z ploch ÚSES pozemek č. parc. 278/2. Regionální biokoridor tímto neztratí svou funkčnost vzhledem k jeho zbyvajícím šířce, která je větší nežli 65m.

7) ZMENŠENÍ PLOCHY PRO ČOV :

V důsledku požadavku OŽP Rakovník na zachování funkční šíře RBK ve středu obce, byla velikost plochy pro ČOV technicky upřesněna, zmenšena a posunuta směrem k Šípskému potoku.

b3) Výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- 1) Odbor životního prostředí Krajského úřadu středočeského kraje vydal dne 24.8.2009 Koordinované stanovisko k zadání územního plánu obce č.j. 126767/2009/KUSK/OŽP/Mer, z kterého vyplynulo, že:
 - **Dle zákona 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti

- **Dle zákona č. 334/1992 Sb.** o ochraně zemědělského půdního fondu požadována do návrhu ÚP *identifikace ploch z hlediska výměry, kultury a BPEJ.....vedených v ust. § 4 a ust. § 3 a 4 vyhl.č.13/1994 Sb.*

- **Dle zákona č.289/1995 Sb.** (lesní zákon): *Ve smyslu § 47 a § 48a odst.b) zákona nemá připomínek....*

- 2) Odbor životního prostředí Krajského úřadu středočeského kraje dne 19.11.2008 vydal Změnu stanoviska, pod č.j. 161659/2009/KUSK/OŽP/Mer, z něhož vyplynulo, že:

Dle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí *...souhlasíme s upuštěním od zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Upozorňujeme, že výstavba ČOV a kanalizace může být podlimitním záměrem*

- 3) MÚ Rakovník, Odbor životního prostředí vydal vyjádření dne 28.12.2011 č.j. MURA/68570/211 z hlediska orgánu ochrany přírody a v důsledku zhotovení *Plánu územního systému ekologické stability krajiny, vypracovaného společností GeoVision s.r.o. Plzeň pro komplexní pozemkovou úpravu v k.ú. Všesulov.* Na základě tohoto vyjádření byl návrh upraven a byly vypuštěny zastavitelné lokality, které zasahovaly do předmětných ÚSES, a to:
Z 05 - BV, Z 06 - BV, Z 07 - RI, Z 09 - BV, W 01– plocha pro nový rybník.

Do územního plánu jsou podmínky z předmětných stanovisek zpracovány.

KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Obec patří dle současného počtu **137 obyvatel** v území k nejmenším sídlům. Průměrný věk obyvatel je **40 roků**, v produktivním věku je 55 obyvatel. Řešené správní území obce je shodné s katastrálním územím a zabírá **418 ha**. Zastavěná plocha činí **17,53 ha**. První doklady o existenci obce jsou datovány k roku 1352. Obec se nachází v průměrné nadmořské výšce 475 m.n.m. Obcí protékají tři potoky (Šipský s přítokem a bezejmenný).

Zastupitelstvo obce Všesulov, v důsledku zájmu obyvatel i investorů o rozvoj bydlení, zájmu obyvatel o nové plochy pro individuální rekreaci, sleduje možnosti rozvoje obce, které povedou ke stabilizaci obyvatel v území. V územním plánu bude mít obec právní nástroj na koordinovaný a řízený rozvoj území včetně rozšíření zastavitelného území. Obec je harmonickým územím, má příznivou charakteristikou členitého uspořádání krajiny a hodnotné obytné prostředí, má rozvolněnou zástavbu rodinných domků se zelení. Díky své poloze v atraktivní malebné krajině je obcí vhodnou pro rozvoj funkce bydlení a pro posílení funkce individuální rekreace.

Rozvoj obce v těchto zastavitelných plochách

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH venkovské / 2 lokality.....	celkem	1,15 ha
RI - STAVBY PRO INDIVIDUELNÍ REKREACI / 1 lokalita.....	celkem	1,23 ha
TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA / 2 lokality.....	celkem	0,13 ha

Funkční uspořádání území je v návrhu územního plánu koordinováno v širších souvislostech. Základem rozvoje území zůstávají původní struktury obce, tj. komunikační síť, současná zástavba, přírodní útvary, kulturní hodnoty, ale i technické limity v území a možnosti technické infrastruktury a její ochranná pásma. Jsou stanoveny zásady koordinace nové zástavby a zásady podmiňující novou výstavbu. Ve výkresech jsou určeny navrhované rozvojové lokality, je definováno jejich napojení na komunikace. Jsou zohledněny omezující souvislosti.

Cílem řešení územního plánu je stabilizace všech stávajících funkčních i souvisejících systémů obce, zajištění jejich provozuschopnosti, posílení a rozvoj funkce bydlení i rekreační funkce ve všech souvislostech.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Všesulov neměla dosud zpracován územní plán. Do dnešní doby se obec rozvíjela v rámci zastavěného území a dle § 188a stavebního zákona. Obec je vystavena tlaku obyvatel na rozšíření

výstavby rodinného bydlení hlavně pro rodinné příslušníky a také pro ostatní zájemce. Tím se podpoří zvýšení počtu i stabilizace obyvatel v území, která je pro obec ekonomicky podstatná.

Potřeba vymezení nově zastavitelných ploch je dána potřebou obce na přiměřený rozvoj. Z hlediska účelného využití nezastavěných pozemků se v současně zastavěném území nachází pouze zahrady, náležící k venkovské zástavbě a které nejsou určeny k zástavbě a dále 1 nezastavěná plocha v ÚP označená **P 03**, která je v návrhu územního plánu navržena jako přestavbová s využitím BV. Jedná se o zahuštění stávající zástavby. Ostatní nově zastavitelné lokality se nacházejí po obvodě zastavěného území a přímo na ně navazují. Zarovnáva a zceluje se tak urbanistický půdorys obce. Všechny zastavitelné lokality jsou napojitelné na stávající dopravní i technickou infrastrukturu, nenachází se na půdách I. třídy ochrany a nezasahují do prvků přírody.

Současně zastavěné území o rozloze 17,84 ha je aktualizováno a územním plánem se stabilizuje. Navrhované zastavitelné plochy pro bydlení mají velikost 1,15 ha, což činí 6,44 % současně zastavěného území. Návrh nových zastavitelných ploch je účelný a racionální, a to i z hlediska prostorového uspořádání sídla. Navrhované zastavitelné plochy pro bydlení navazují na současně zastavěné území. Jsou napojeny na současnou dopravní i technickou infrastrukturu. Potřeba zastavitelných ploch vychází z vyhodnocení a znalosti místních podmínek zastupitelstva.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Plocha	Rozloha v ha	Odůvodnění změny využití plochy
Z 02 / TI	0,03	ČOV, plocha pro nezbytnou technickou infrastrukturu
Z 08 / RI	1,23	- posílení složky individuální rekreace v území - zarovnání urbanistického půdorysu obce - dopravní napojení ze stávající komunikace - lokalita leží na půdách nižší třídy ochrany
Z 10 / BV	0,44	- uzavření urbanistického půdorysu obce - řešení rodinného bydlení - stabilizace obyvatel v území - dopravní napojení ze stávající komunikace
Z 11 / BV	0,71	- posílení složky rodinného bydlení v obci - stabilizace obyvatel v území - dopravní napojení ze stávající komunikace
Z 12 / TI	0,10	- nezbytná technická infrastruktura - plocha pro stavbu vodojemu - lokalita leží na půdách nižší třídy ochrany

c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ)

Nejsou známy záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje kraje, ani významné negativní vlivy přesahujících hranice obce. Ani nebyly Dotčenými orgány státní správy specifikovány žádné nadmístní jevy a problémy k řešení v územním plánu obce.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Součástí návrhu územně plánovací dokumentace, podle Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/92 Sb., §5), je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného urbanistického řešení na zemědělský půdní fond. Příloha ZPF k územně plánovací dokumentaci předkládá vyhodnocení předpokládaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (v souladu s §9, Zák. č.402/210 Sb.) a doplňuje údaje dle Vyhlášky č.48/2011 Sb. Ministerstva životního prostředí.

Výkresová část dokumentuje údaje o bonitaci půd v řešené lokalitě zákresem do mapy m 1:5 000. **Tabelární část** zpracovává údaje z evidence nemovitostí o pozemcích na navrhované lokalitě, podává přehled o struktuře půdního fondu dané lokality a číselně vyhodnocuje předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF.

Změnou územního plánu budou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle platné legislativy se jedná o plochu v této třídě ochrany:

BPEJ: 52611.....III.třída ochrany

BPEJ: 52604,IV.třída ochrany

BPEJ: 52641,IV.třída ochrany

BPEJ: 52651.....IV.třída ochrany

BPEJ: 56701.....V.třída ochrany

• NÁVRH ZÁBORŮ ZPF

PLOCHA	VYUŽITÍ	ha	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘ.OCHR.
Z 01			VYŘAZENA		
Z 02	TI	0,03	OSTATNÍ		NENÍ
Z 03			PŘEŘAZENA DO PŘESTAVBY		
Z 04			PŘEŘAZENA DO PŘESTAVBY		
Z 05			VYŘAZENA		
Z 06			VYŘAZENA		
Z 07			VYŘAZENA		
Z 08	RI	1,23	ORNÁ	52651, 52604	IV.
Z 09					
Z 10	BV	0,44	SAD	52611	III.
Z 11	BV	0,71	ORNÁ	52611	III.
Z 12	TI	0,10	ORNÁ	52604	IV.

CELKEM ZÁBORŮ ZPF 2,51 ha

• ZÁBORY POZEMKŮ, URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

- Navrhované řešení územního plánu se nedotýká pozemků, na které jsou již vydána územní rozhodnutí, nebo územní řízení probíhají nebo probíhá realizace lesa.
- Územní plán stabilizuje navržené plochy pro rozvoj lesních porostů, a to :

PLOCHA	VYUŽITÍ	ha	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘ.OCHR.
NL 01	NL	10,04	ORNÁ	52604, 52651	IV.
NL 02	NL	6,78	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	56701	V.
NL 03	NL	4,40	TRVALÝ TRAVNÍ POROST, ORNÁ	52641	IV.
NL 07	NL		VYŘAZENA		

CELKEM ZÁBORŮ 21,22 ha