

ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VELEŇ ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:

OÚ OBCE VELEŇ

Určený zastupitel:

Ing. Jiří Kazda

Výkonný pořizovatel:

Ing. Arch. Martina Bredová

Zpracovatel změny č. 6:

ARI PROJEKT s.r.o.

Ing. Jaroslav HEJHAL, ČKAIT, č. aut. 008174

Trnů 1176, 193 00 Praha 9

tel. 603 450126

e-mail: ariprojekt@seznam.cz

Zhotovitel změny č. 6:

Ing. arch. Jiří Danda, č. aut. 01 490

ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy

Tel: 602 573 885

E-mail: jiri.danda@archdan.cz

Datum:

březen 2019

Obsah odůvodnění

- 1) Postup při pořizování změny č. 5 ÚP obce Veleň**
- 2) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění**
 - 2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 - 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
 - 2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
 - 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- 3) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 a) až f) stavebního zákona**
 - 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4)
 - 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
 - 3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)
 - 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
 - 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
 - 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- 4) Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb. část II odst.1a) až d)**
 - 4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
 - 4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona
 2. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. (3) stavebního zákona
 3. S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. (3) stavebního zákona
 4. S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona
 - 4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
 - 4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkce lesa
- 5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**
- 6) Vyhodnocení připomínek**

1) Postup při pořizování změny č. 6 ÚP obce Veleň

Zastupitelstvo obce Veleň schválilo pořízení změny č. 6 ÚP obce Veleň na svém zasedání dne.....

Zastupitelstvo obce zároveň souhlasilo s pořízením změny č. 6 ÚP obce Veleň ve zkráceném postupu a souhlasilo s obsahem změny č. 6 ÚP. Krajský úřad svým stanoviskem z 9.1. 2019 také souhlasil s pořizováním změny č. 6 ve zkráceném postupu. Další postup změny č. 6 ÚP obce Veleň bude postupně doplňován.

2) Výsledek přezkoumání změny č. 6 ÚP obce Veleň ve smyslu § 53 odstavce 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

změna č. 6 ÚP obce Veleň je v souladu s aktualizovanou politikou územního rozvoje České republiky (PÚR) , a je v souladu s aktualizovanými územně analytickými podklady (ÚAP) se zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje vydanými 19.12.2011 v aktualizaci č. 2.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vymezené zastavitelné plochy změnou č. 6 ÚP obce Veleň doplňují již zastavěné plochy. Naplněním těchto ploch nedojde k porušení architektonických ani urbanistických hodnot území. Změna č. 6 v lokalitách. Které nevymezují zastavitelné území zhodnocuje stávající urbanistické hodnoty území, zajišťuje ochranu životního prostředí a upravuje funkční využití v souladu se současnými potřebami obce. Takto vzniklé civilizační hodnoty jsou v souladu s aktualizovanou politikou územního rozvoje České republiky. Změna č. 6 ÚP obce Veleň je tak v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území.

2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 6 ÚP obce Veleň je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů ke stanovisku krajského úřadu dle § 50 odst. 2

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č. 6 ÚP obce Veleň.

3) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 a) až f) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4)

Bude doplněno po projednání změny č. 6 ÚP obce Veleň

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje nepožadoval při projednání obsahu změny č. 6 ÚP Veleň zpracování vyhodnocení vlivu změny č. 6 na životní prostředí (SEA). Zároveň krajský úřad vyloučil vliv změny č. 6 na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území je změna č. 6 ÚPO Veleň svým záměrem v lokalitách č. 1 - 21 s udržitelným rozvojem obce.

3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)

Bude doplněno po doručení stanoviska.

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno po doručení stanoviska.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 6 ÚPO Veleň obsahuje 21 lokalit, které upravují stávající územně plánovací dokumentaci tj, platný ÚPO Veleň dle současných potřeb obyvatel obce. Změna zároveň aktualizuje území ve smyslu Územně analytických pokladů ORP Brandýs n./L.

Jednotlivé dílčí změny v lokalitách č. 1 – 21 se z hlediska úpravy a aktualizace stávající platného územního plánu dají rozdělit na lokality upravující stávající ÚP změnou funkcí a podmínek pro využití již vymezených ploch a lokality vymezující nové funkční plochy.

- Změna č. 6 v již vymezených plochách

Lok. č. 4, č. 5, č. 9, č. 10, č. 11, č. 12, č. 13, č. 14, č. 16, č. 17, č. 19, č. 20 a č. 21

Tyto lokality změny č. 6 upravují a aktualizují platnou územně plánovací dokumentaci obce Veleň dle současných potřeb obyvatel a správy obce.

- Změna č. 6 ve vymezení nových funkčních ploch - nové nezastavitelné plochy.

Lok. č. 1 a č. 2 – vymezení retenčních prostorů na Mratínském a Třebotickém potoce. Vymezení, které zahrnuje i sypané přírodní hráze požaduje správce povodí Labe jako protipovodňové opatření pro zachraňování bezpečnosti obyvatel a jejich majetky obce Veleň.

Plochy mimo sypané hráze zůstávají ZPF

Lok. č. 3, č. 6, č. 7 a č. 8 – vymezení ploch DZ – doprovodná zeleň a přírodní nelesní plochy. Tyto plochy byly vymezeny tak, aby chránily zastavěné a zastavitelné plochy před negativními účinky na životní prostředí.

Plochy zůstávají ZPF.

- Změna č. 6 ve vymezení nových funkčních ploch - nové zastavitelné plochy.
Lok. č. 15 – vymezení nové zastavitelné plochy OV – všeobecně obytné místo plochy S – sady, zahrady, která byla vymezena v platném ÚPO Veleň. Nová zastavitelná plocha byla vymezena tak, aby zcelila stávající zástavbu v centru obce Veleň s vazbou na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Vymezením těchto ploch bude zároveň zajištěn příjezd k ploše sportovního zařízení. Nová zastavitelná plocha nahrazuje zrušené zastavitelné plochy v lok. č. 3 a lok. 14.

- Změna č. 6 vrací do orné půdy ZPF zastavitelné plochy v lokalitách č.3, č.14 a č.16.

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Na základě územně plánovací dokumentace v platném ÚPO Veleň obec postupně dostavuje zastavěné území a na základě dílčích urbanistických studií a územních rozhodnutí zastavuje vymezené zastavitelné plochy OC,OV,VS a PV.

V sídle Veleň zbývá k využití již pouze zastavitelná plocha při ul. U Kovárny.

V sídle Mirovice změna č. 6 Úp zmenšuje zastavitelné plochy OC v jižní části sídla v souvislosti s předpokládaným umístěním komunikačního okruhu SOKP 520 a jeho budoucího ochranného pásma. Část zastavitelné plochy OC tak je změnou č.6 nahrazována nezastavitelnou plochou DZ.

Změna č. 6 ÚPO Veleň vymezuje novou zastavitelnou pro bydlení pouze v lok.č. 15 tj.OV – všeobecně obytné území, které přímo navazuje na dopravní a technickou infrastrukturu. Tato nová zastavitelná plocha je vymezována v souvislosti s vrácením jiných zastavitelných ploch do ZPF v lok.č.3 a č.14

4) Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb.

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů území

Vymezení ploch pro občanskou vybavenost, veřejnou zeleň a ploch pro bydlení ve změně č. 6 ÚPO Veleň nemá vliv na koordinaci z hlediska širších vztahů v území.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č. 6 ÚP obce Radonice, popřípadě vyhodnocení souladu

Změna č. 6 ÚPO Veleň je pořizována ve zkráceném postupu a požadavky krajského úřadu pro tento postup byly zapracovány do návrhu změny č.6 ÚPO Veleň.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR Středočeského kraje

Změna č. 6 ÚP obce Veleň doplňuje ÚAP a ZÚR středočeského o protipovodňovou ochranu Mratínského a Třeboradického potoka vymezením retenčních prostorů – suchých poldrů.

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ve změně č. 6 ÚP obce Veleň na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 6 ÚP obce Veleň na zemědělský půdní fond se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon 334 v části III. § 4 – bod a) ukládá, aby při výstavbě, nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (dále ZPF), byla co nejméně narušována organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a sít' zemědělských účelových komunikací.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/1992 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce.

V následujícím textu a v příložených tabulkách, jakož i v grafické části dokumentace je proto důsledně postupováno dle této „Přílohy“, a to tak, že jsou přímo citovány požadavky obsažené v bodě 2 uvedené přílohy, a to konkrétně dle jednotlivých podbodů.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF byl vypracován Metodický pokyn MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 k hodnocení odnímané půdy ze zemědělského půdního fondu podle výše uvedeného zákona.

Pro účely ochrany ZPF jsou tímto pokynem zavedeny Třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé BPEJ do 5 tříd ochrany.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny hodnotně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou zařazeny zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

1. Textová část

1.1 Celkový rozsah požadovaných ploch

Celkový rozsah požadovaných ploch zemědělské půdy k výhledovým rozvojovým zá-
měrům v rámci změny č. 6 ÚP obce Veleň je 21,8661 ha zemědělské půdy.

Dle údajů katastru nemovitostí pro katastrální území Veleň je celá výše uvedená
výměra vedena v kultuře orná půda.

Zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek je dle
údajů katastru nemovitostí:

BPEJ 2.01.00	18,0604 ha
BPEJ 2.03.00	1,8740 ha
BPEJ 2.08.10	0,2029 ha
BPEJ 2.62.00	1,3860 ha
BPEJ 2.01.12	0,3428 ha

Zařazení zemědělské půdy do stupňů přednosti v ochraně je následující :

BPEJ 2.01.00	třída ochrany zemědělské půdy I.
BPEJ 2.03.00	třída ochrany zemědělské půdy I.
BPEJ 2.08.10	třída ochrany zemědělské půdy II.
BPEJ 2.62.00	třída ochrany zemědělské půdy II.
BPEJ 2.01.12	třída ochrany zemědělské půdy II.

1.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Dle vyjádření Povodí Labe se na výše uvedených pozemcích žádná meliorační zařízení
nenacházejí.

1.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a jejich předpokládaném porušení

Na zemědělské půdě určené k rozvojovým účelům se nenachází objekty a stavby ze-
mědělské prvovýroby, ani zemědělské usedlosti, tudíž při realizaci rozvojových cílů
územního plánu nemůže dojít k jejich porušení.

1.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatření k zajištění ekologické stability krajiny

Zemědělskou půdu určenou k rozvojovým účelům v rámci změny č. 6 ÚP obce Veleň -
lokalita č. 1 a 2 - tvoří plocha uvnitř zastavěného území obce Veleň. Tato plocha bez-
prostředně navazuje na stávající zástavbu.

Zpracovaný generel územního systému ekologické stability v těchto lokalitách
neuvádí stávající prvky ekologické stability, ani je zde nenavrhuje nově realizovat.
Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Veleň nejsou dosud zpracovány,
ani se s jejich zpracováním zatím neuvažuje.

1.5 Zdůvodnění výhodnosti navrhovaného řešení

V rámci projednání návrhu změny č. 6 byl rozsah záborů ZPF a způsob jejich využití upraven se souhlasem obce jako pořizovatele následovně:

Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení OV.

Navrhované řešení se jeví jako výhodné z následujících hledisek :

- na těchto pozemcích nejsou provedeny žádné investice do půdy
- prostor má významný urbanizační potenciál s tím, že doplňuje a ukončuje urbanizaci sídla
- prostor je prolukou mezi zastavěnými plochami a vodotečí bez přístupu pro obdělávání.
- pozemky mají jednoznačného vlastníka
- v rámci změny č.6 ÚPO Veleň je nové vymezení zastavitelné plochy pro bydlení kompenzováno vrácením některých zastavitelných ploch do ZPF v lok. č.3, č.14 a č. 16.

Vymezení nové zastavitelné plochy pro přeložku silnice II/244.

Navrhované řešení je veřejným zájmem v souladu se ZÚR středočeského kraje :

Vymezení nových nezastavitelných ploch pro DZ – doprovodnou zeleň

Navrhované řešení se jeví jako výhodné z následujících hledisek :

Plochy zůstanou v evidenci BPEJ.

Vymezení nových nezastavitelných ploch pro retenční prostory na vodotečích.

Navrhované řešení se jeví jako výhodné z následujících hledisek :

Plochy zůstanou v evidenci BPEJ.

Plochy mohou být obdělávány.

Z výše uvedených důvodů se jeví navrhované řešení jako invariantní a jednoznačné.

2. Tabulková část

Vyčíslení výhledových rozvojových záměrů