

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
Trnův 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.

V rámci potřeby dodržení cílů územního plánování tj. zachování funkčnosti dopravní obslužnosti občanské vybavenosti obce Veleň byly vymezeny veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva dle § 101 ve prospěch obce Veleň v lokalitě č. 11 pro zajištění přístupnosti školního pozemku a v lokalitě č. 15 pro zajištění přístupnosti sportovního zařízení.

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 Vewleň 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 síť 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 přiložených 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 nejcenější 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 záměrům v rámci změny č. 6 ÚP obce Veleň je 21,9175 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	18,1118 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 zemědělské 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 - lokality č. 1 a 2 - tvoří plocha uvnitř zastavěného území obce Veleň. Tato plocha bezprostředně 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 ÚP tak, že změna č.6 ÚP Veleň mění vymezené plochy následovně:

1) Změny funkčního využití ploch v zastavěném území vymezeném platným ÚPO Veleň.

Lokality č. 4, č.5, č.10, č.11 a č.17.

Bez potřeby vyhodnotit předkládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF.

2) Změny funkčního využití ploch v zastavitelném území vymezeném platným ÚPO Veleň.

Lokality č. 9, č.12 a č.13.

Bez potřeby vyhodnotit předkládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF.

3) Zrušení platným ÚP Veleň vymezené zastavitelné plochy a jejich vrácení do ZPF.

Část lokality č. 3 a celé lokality č.14 a č.16.

4) Změna funkčního využití ploch v nezastavitelném a zastavitelném území vymezené změnou č.6 ÚPO Veleň.

Lokality č.1 a č.2

vymezení ploch pro nezastavitelné území určené pro retenční prostory – suché poldry na Mratínském a Třeboradickém potoce včetně sypaných hrází. Rozsah vymezených ploch vychází z Plánu dílčího povodí Horního a Středního povodí Labe – opatření HSL217301 z roku 2015 a je připraveno pro aktualizaci ZÚR Středočeského kraje. Tato opatření budou budována na ochranu obyvatel Veleně a Mirovic před povodněmi. Z toho důvodu se jedná o veřejný zájem převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF . Ve větší části vymezených ploch nedojde ke změně kultury ZPF. Mimo období povodní je plocha obdělavatelna.

Lokality č.3, č.6, č.7 a č.8

vymezená plocha pro nezastavitelné území DZ – doprovodná zeleň. Vzhledem k tomu, že území řešené ÚPO Veleň je zatíženo dopravními koridory regionálního a nad regionálního významu (SOKP 520 a VRT – viz ZÚR středočeského kraje) bylo třeba ve změně č.6 ÚPO pro ochranu obyvatel Veleně a Mirovic vymezit podél ploch pro bydlení plochy pro doprovodnou zeleň. Z toho důvodu se jedná o veřejný zájem převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF .

Vzhledem k tomu, že realizace těchto ploch je podmíněna realizací dopravních staveb ve vymezených koridórech se do té doby stávající využívání ploch nemění.

Lokalita č. 15

Plocha pro zastavitelné území pro bydlení – OV. Tato plocha byla vymezena v přímé návaznosti na stávající zástavbu v centru obce Veleň z důvodů napojení na stávající, již pro tuto lokalitu dimenzované, inženýrské sítě a napojení na

dopravní infrastrukturu centra. Součástí takto vymezené plochy je i potřebná příjezdová cesta pro stávající sportoviště.

Vymezení těchto ploch je proto ve veřejném zájmu obce.

Vymezená plocha pro bydlení je částečně na, již v platném ÚPO Veleň, vymezené ploše pro sady a zahrady.

Obdělávání zemědělských ploch v této lokalitě je omezené Mratínským potokem a komunikací III tř.

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.

Lokalita č. 18

Vymezení nové zastavitelné plochy pro přeložku silnice II/244.

Navrhované řešení je veřejným zájmem v souladu se ZÚR středočeského kraje