

ÚZEMNÍ PLÁN

VELEŇ

ZADÁNÍ

NÁVRH

zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, (dále jen "stavební zákon"), podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel: Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petra Drábková
Vypracoval: Bc. Andrea Štechová
Bc. Jaroslav Šimáček

Datum zpracování: 09/2024

Obec, pro kterou je územní plán pořizován:

Obec Veleň

Hlavní 7
250 63 Veleň
obec.velen@velen.cz

Starostka obce: Mgr. Radka Matějková

Určený zastupitel: Ing. Jiří Kazda

Obsah zadání územního plánu

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOTY	5
a.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7	5
a.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu	7
a.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11.....	8
a.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů	9
B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	11
b.1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území	12
b.2 Požární a civilní ochrana	12
b.3 Veřejná prostranství.....	12
b.4 Občanské vybavení	13
b.5 Další požadavky.....	13
C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	13
c.1 Veřejná dopravní infrastruktura	13
c.2 Veřejná technická infrastruktura	14
c.3 Vodní hospodářství	14
c.4 Zásobování zemním plynem	14
c.5 Zásobování elektrickou energií	14
c.6 Nakládání s odpady.....	15
D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	16
F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	16
G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	16
H) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	16
I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	17
J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	17
K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	17
k.1 Požadavky na uspořádání obsahu.....	17
k.2 Požadavky na počet vyhotovení	18

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

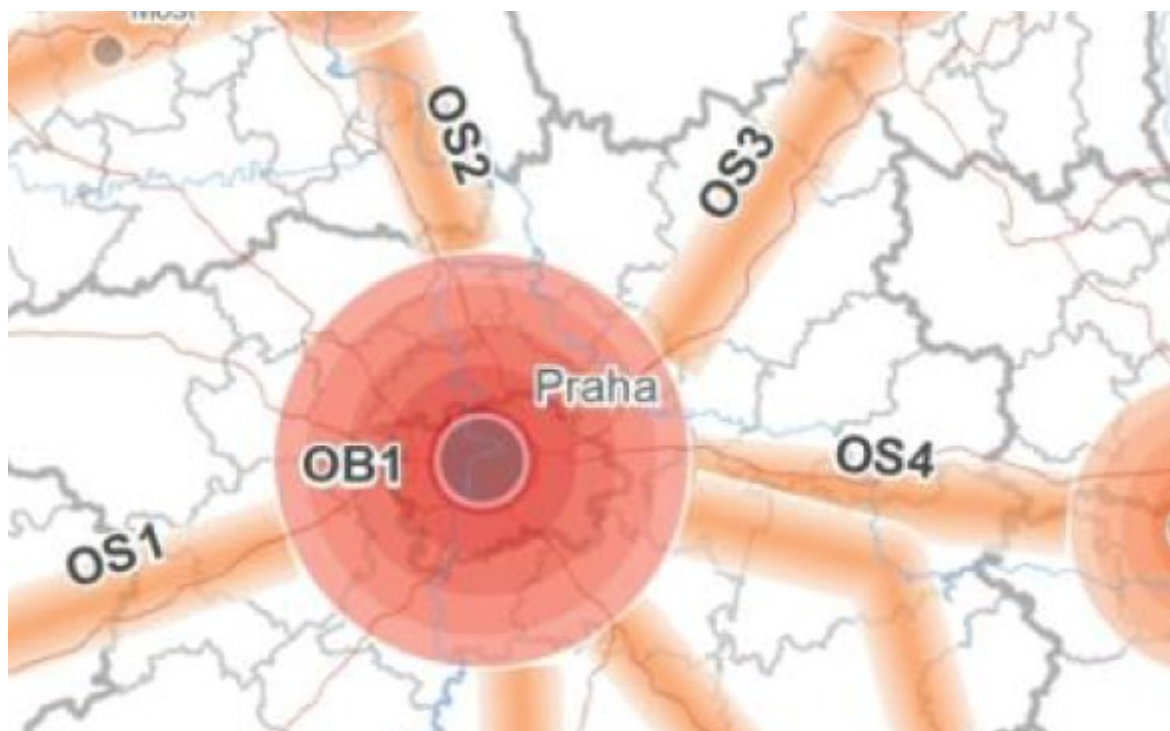
aPÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6
ÚRP	Územní rozvojový plán
aZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11
k. ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
Vyhláška	vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 5. úplné aktualizace
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 5. úplné aktualizace
územní plán	Územní plán Veleň
ÚPD	územně plánovací dokumentace obce Veleň
ÚSES	územní systém ekologické stability
SO ORP	Správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚSK	Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití dne 23.10.2019

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOTY

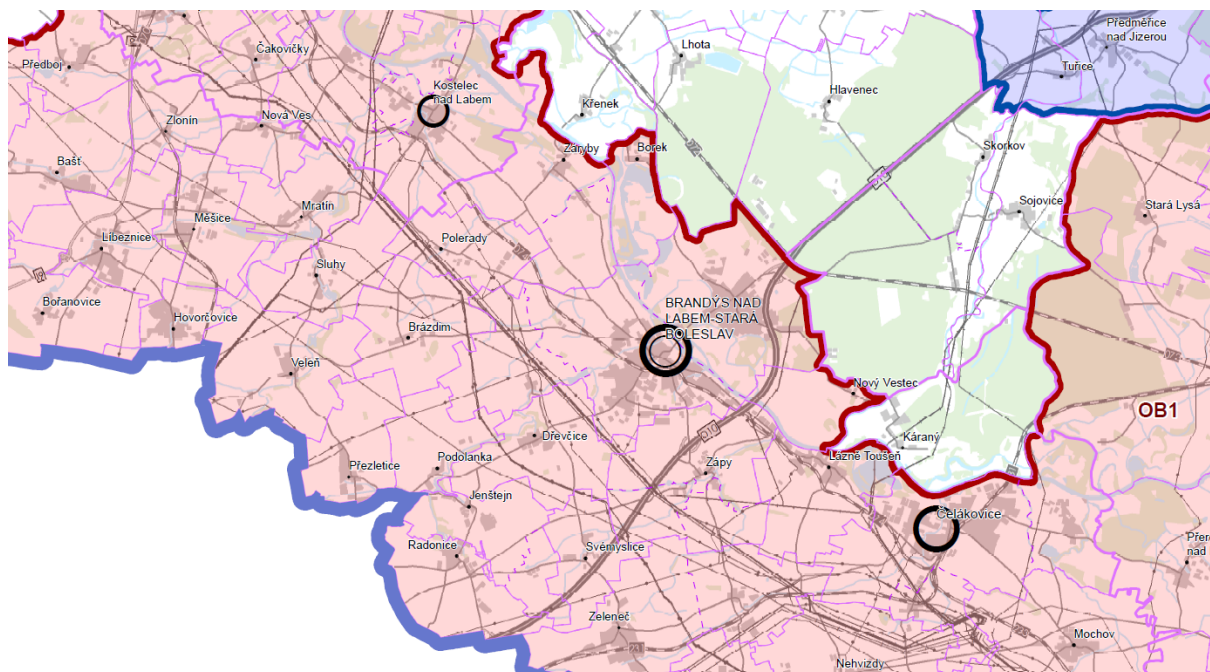
a.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7

Území obce Veleň se dle aPÚR nachází v rozvojové oblasti OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha a ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V zájmu aPÚR je třeba respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v dokumentu stanoveny. Obec Veleň se nachází v území rozvojové oblasti OB1, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. Zadání Územního plánu Veleň (dále jen „územní plán“) bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7.



Obrázek 1: Výřez z výkresu Schéma 2 - Rozvojové oblasti a osy, zdroj: aPÚR



Obrázek 2 Výřez z Uspořádání území kraje, zdroj: aZÚR

Specifická oblast SOB9 byla vymezena k potřebě: řešení problému sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody; řešení problému vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha; udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody; zajištění dostatku pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby, zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky; věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím České republiky, řešení a zajištění stabilní a odolné zelené infrastruktury pro adaptaci území na změnu klimatu a zajištění účinného zadržování vody v krajině.

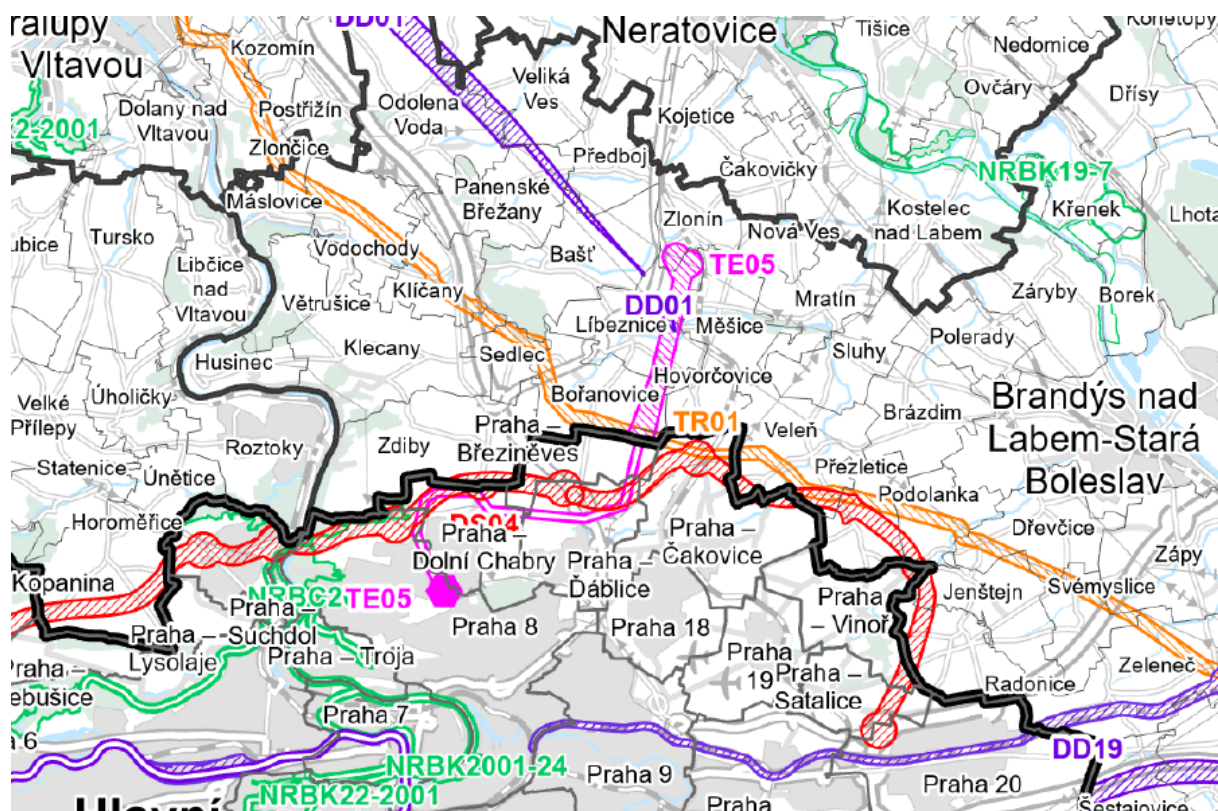
Pro specifickou oblast SOB9 aPÚR stanovuje následující úkoly územního plánování:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné, stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním, zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

a.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu

Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP) zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.



Obrázek 3 Výřez z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

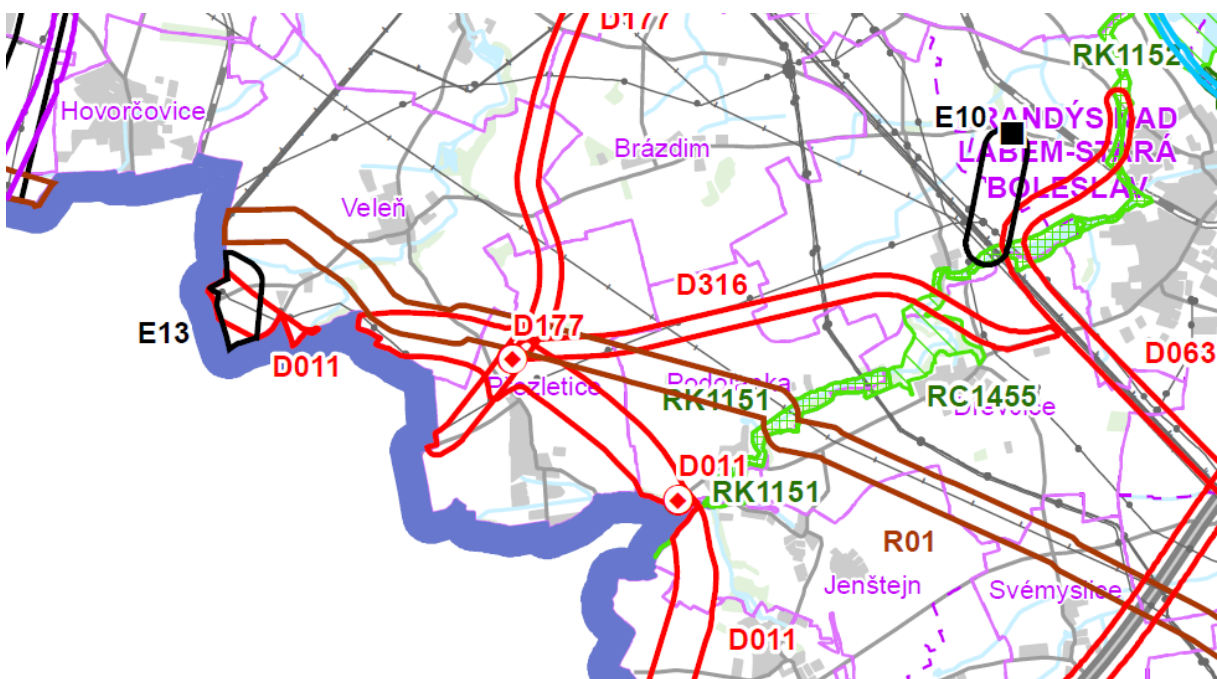
Na území obce Veleň vymezuje záměr dopravní infrastruktury DS04 - Koridor dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy) propojuje na rozhraní Hlavního města Prahy a Středočeského kraje jednotlivé mezinárodní a republikové trasy do Prahy. Podmínkou pro rozhodování v plochách a koridorech záměrů dopravní infrastruktury je zpřesnit jejich vedení způsobem, který zajistí jejich potřebné návaznosti a prostorovou využitelnost pro stanovený účel s ohledem na koordinaci s jinými záměry srovnatelného významu a ochranu hodnot území

(veřejných statků). Zároveň ji vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.

Dále ÚRP vymezuje na území obce Veleň záměr v plochách a koridorech technické infrastruktury - produktovody TR01 - Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu nové ropovodní přečerpací stanice v obci Golčův Jeníkov. Plocha pro výstavbu nových skladovacích ropných nádrží Velká Bíteš, který zajistí podmínky pro užívání a rozvoj energetické sítě s cílem zajistit dostatečnou rychlost a kapacitu dodávek strategických ropných produktů. Zároveň ji vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury.

a.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11

Pro území obce Veleň jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (aZÚR), ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11.



Obrázek 4 Výřez z výkresu Plochy a koridory nadmístního významu, zdroj: aZÚR

Oblast obce Veleň patří dle aZÚR do krajiny přírodně rekreační (PR03). aZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- nepřipustit umístování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty;
- minimalizovat zásahy vedoucí k narušení či fragmentaci dosud souvislých, přírodně blízkých ploch, kultivovat a doplňovat vegetaci v krajině, revitalizovat vodních plochy a vodní toky, uskutečňovat opatření ke zvýšení vodní retence území;
- optimalizovat prostupnost území pro pěší a cyklisty, posilovat využitelnost území pro nepobytovou rekreaci doplňováním mobiliáře a sportovně přírodních ploch (např. naučné stezky, hřiště, rozhledny, altány, informační systémy aj.);

- d) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.

aZÚR vymezuje v území koridor nadmístního významu D177 - silnice II/244: nová trasa v úseku Mratín - Přezletice; MÚK Přezletice s napojením silnice III. tř. od Prahy pro umístění přeložek a obchvatů, dále územím prochází koridor dálnice D0: („Pražský okruh“) úsek Březiněves (D8) - D10 (+1 x MÚK) včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba, dále jen „VPS D011“), koridor Vedení 110 kV Třeboradice – Kbely (veřejně prospěšná stavba, dále jen „VPS E13“) a koridor R01 Ropovod Družba – přípož/zkapacitnění v koridoru (veřejně prospěšná stavba, dále jen „VPS R01“). Územní plán bude zpracován v souladu s aZÚR a plně respektovat koridory vyplývající z aZÚR.

Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umístování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků.

Pro koridor veřejně prospěšné stavby D011 jsou v ZÚR stanoveny podrobnější podmínky, které je třeba zohlednit v územním plánu obce Veleň:

- minimalizovat vliv na odtokové poměry Mratínského potoka při křížení jeho záplavového území,
- minimalizovat zásah do lesních porostů podél Mratínského a Vinořského potoka (na území obcí Veleň a Jenštejn),
- minimalizovat dopady výstavby na funkčnost biokoridoru RK 1151, zejména s ohledem na zachování propojení se sousedními biokoridory,
- minimalizovat dopady výstavby na kulturní dědictví a na historickou kulturní krajinu,
- v ÚP obcí Veleň, Přezletice, a Podolanka upřesnit vymezení koridoru s ohledem na minimalizaci zásahu do zastavěného území; v případě ÚP obcí Veleň a Podolanka též koordinovat řešení s ÚP hlavního města Prahy (Miškovice, Vinoř),
- v úsecích, ve kterých by vlivem umístění pozemní komunikace (s ohledem na § 11 odst. 1, písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů) došlo v oblasti jejich vlivů na úroveň znečištění k překročení některého z imisních limitů s dobou průměrování 1 kalendářní rok uvedeného v bodech 1 a 3 přílohy č. 1 k uvedenému zákonu, nebo je jeho hodnota v této oblasti již překročena, vytvořit územní podmínky pro realizaci opatření v takovém rozsahu, která zajistí na území obcí Veleň, Přezletice, Podolanka a Jenštejn, že imisní příspěvky PM10, PM2,5, NO2 a B(a)P v okrajové obytné zástavbě nepřesáhnou 1 % ročního imisního limitu,
- na území obcí Veleň, Přezletice, Podolanka, Jenštejn a Radonice vytvořit územní podmínky pro realizaci protihlukových opatření ke splnění platných hygienických limitů u veškeré chráněné zástavby s rezervou 3dB,
- na území obce Veleň stanovit podmínku realizace tunelové varianty dálnice D0

a.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů

K poslední, 5. úplné aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“), došlo v roce 2020.

ÚZEMNÍ PLÁN VELEŇ – NÁVRH ZADÁNÍ ZÁŘÍ 2024

Pro obec Veleň byl vyhotoven rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky je potřeba zohlednit při plánování území.

Dále bylo v ÚAP identifikováno několik problémů, které by se měly eliminovat procesem územního plánování.

oÚAP definují na území obce Veleň následující problémy:

Kód	Popis problému	Vyhodnocení
pr-dop-16	průtah silnice III. třídy (ulice Hlavní a Kostelecká) obytnou zástavbou - vysoké intenzity a podíl těžké dopravy	ÚP potvrzuje návrh přeložky silnice II/244, která tvoří obchvat Veleň v dotčeném směru.
pr-dop-39	územní rezerva pro VRT - negativní vlivy na stávající zástavbu a rozvoj	Problém již není aktuální. Aktualizací č. 10 ZÚR byla upravena trasa koridoru pro umístění VRT. Koridor je nově umístěn mimo území obce Veleň.
pr-dop-42	silniční okruh kolem Prahy - neg. ovlivnění stáv. zástavby	ÚP prověří opatření pro minimalizaci negativních vlivů na zástavbu.
pr-pri-34	absence přechodu sídlo-zemědělská krajina na SZ okraji	Bude prověřeno v návrhu územního plánu.
pr-hyg-100	obtěžující zápach z ČOV Miškovice – místní část Mírovice	Problém je mimo podrobnost územního plánu. ÚP prověří opatření pro minimalizaci negativních vlivů na zástavbu.
pr-soc-21	nedostatečná občanská vybavenost - nedostatečná kapacita ZŠ, absence 2. stupně ZŠ	Problém již není aktuální. Nová budova ZŠ zahrnující i druhý stupeň byla otevřena v roce 2019.
pr-soc-22	nedostatečná občanská vybavenost - omezená vybavenost obce pro sport a aktivní každodenní rekreaci	Bude prověřeno v návrhu územního plánu.
pr-urb-29	kumulace záměrů nadmístního významu v úzkém pásmu území mezi Veleň a Mírovicemi - omezení přirozených směrů rozvoje sídel Veleň a Mírovice, hrozba úplného vzájemného prostorového oddělení dvou sídel na území jedné obce, hrozba fragmentace krajiny kumulací významných liniových staveb dopravní a technické infrastruktury	Bude prověřeno v návrhu územního plánu.
pr-urb-30	nežádoucí intenzivní rozvoj bydlení v území bez zajištění optimálních podmínek dostupnosti veřejné infrastruktury - nežádoucí intenzivní plošný rozvoj bydlení v sídle Mírovice, bez saturace dostupným základním občanským vybavením; rozvoj podél Třeboradického potoka nevhodně dekoncentruje sídlo Mírovice a je příčinou zhoršení pěší dostupnosti veřejné	Bude prověřeno v návrhu územního plánu.
pr-urb-31	ohrožení zástavby povodněmi - zástavba jádra obce Veleň ohrožena záplavami na Mratínském potoce	Změnou č. 6 ÚP byly vymezeny suché poldry na toku Mratínského a Třeboradického potoka. Další řešení problému bude prověřeno v návrhu územního plánu.

Z oÚAP dále vyplývají následující úkoly k řešení v územním plánu:

- při vzniku nově zastavovaných lokalit dbát zejména na kvalitní koncepci veřejných prostranství, koordinaci komunikací a tech. infrastruktury.

- řešení systému veřejných prostranství (zejm. v návaznosti na sportovní plochy) ke zlepšení obytného prostředí.
- zlepšení vybavenosti pro sport a každodenní rekreaci a aktivní trávení volného času obyvatel obce.
- postupné budování a zvyšování kapacit a dostupnosti veřejné infrastruktury v souvislosti s rozvojem bydlení v obci.
- zlepšení pěší dostupnosti základního občanského vybavení v Mírovicích v návaznosti na intenzivní rozvoj bydlení v sídle.
- zvýšení atraktivity bezprostředního severního a severozápadního zázemí Prahy pro nenáročnou pěší a cyklistickou turistiku v rovinaté krajině.
- kultivace rekreačního zázemí v údolí Mratínského potoka.
- zlepšení ekologické hodnoty a stability (KES) okolní krajiny

Územně analytické podklady Středočeského kraje (dále jen „kÚAP“), které obec Veleň zařazují do oblasti suburbánní příměstský prostor okolo Prahy. Tato oblast těží ze své polohy v návaznosti na hlavní město a poskytuje prostor pro bydlení i ekonomické aktivity zejména ve vazbě na Prahu. Dochází zde k nejdynamičtějším rozvoji bydlení i ekonomiky v rámci kraje. Obyvatelstvo vykazuje příznivé charakteristiky z hlediska přírůstku obyvatel, stáří obyvatel, vzdělanosti. Probíhá zde intenzivní výstavba zejména rodinných domů v návaznosti na stávající sídla, ale i zakládání nových „satelitů“. V prostorech kolem radiál vznikají výrobní, logistická, obchodní i zábavní centra. V tomto území se realizují jak radiální dopravní vazby do hlavního města, tak tangenciální a okružní vazby v prstenci okolo. Tento systém by měl být výkonný, a přitom neznehodnocovat navazující obytné a přírodní prostředí. Suburbánní příměstský prostor by měl být současně prostorem pro rekreaci obyvatel celého metropolitního areálu. Měly by se realizovat také přírodní a rekreační vazby mezi hlavním městem a jeho krajinným zázemím.

kÚAP konstatují, že v příměstském pražském území je nejvíce ohrožen vyvážený rozvoj. Rychlý hospodářský rozvoj není dostatečně koordinován (chybí nástroj), rozvoj sociálních podmínek za ekonomickým rozvojem z toho důvodu zaostává a podmínky pro příznivé životní prostředí jsou ohroženy, a to i v lokalitách s nadprůměrným krajinným potenciálem.

Pro území obce Veleň jsou v kÚAP stanoveny problémy k řešení pro územní plánování stanovené v rámci rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje. Tyto problémy budou vzaty v úvahu při návrhu územního plánu.

Územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 27 stavebního zákona v relevantním vztahu k řešenému území budou respektovány a bude prověřen skutečný stav řešeného území k 5. aktualizaci ÚAP SO ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, která proběhla v roce 2020.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- rozvoj obce soustředit do stávajících rozvojových ploch. Nové zastavitelné plochy vymezovat pouze ve velmi omezeném rozsahu
- prověřit, popřípadě navrhnout plochu pro umístění občanské vybavenosti ve veřejném zájmu jako podmínku pro rozvoj bydlení

- zamezit srůstání sídel a omezit významný vliv pražské aglomerace, zachovat identitu sídel
- zajistit šetrný rozvoj sídel v intencích udržitelnosti, v čitelných a v kontextu sídla rozvíjených urbanistických formacích, ve sjednoceném obrazu a charakteru, rozvoj v intencích přirozeného demografického rozvoje sídla

b.1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- návrhem nového územního plánu bude prověřen charakter zástavby, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění
- navrhnout vhodné prostorové regulativy s ohledem na urbanistické hodnoty sídla. Respektovat charakter zástavby – velikost a umístění staveb, jejich výšku, velikost parcel. Rozlišit regulativy pro část sídla s urbanistickou hodnotou a nové zastavitelné plochy s odlišným charakterem zástavby. Pro lepší možnost ochrany architektonických hodnot umožnit stanovení prvků regulačního plánu.

b.2 Požární a civilní ochrana

Územní plán bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, nebude-li v rámci řešení rozporů dohodnuto s dotčeným orgánem jiné, kompromisní řešení. V řešeném území nejsou speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva.

Z hlediska zabezpečení obrany státu nejsou na urbanistické řešení kladeny žádné požadavky.

b.3 Veřejná prostranství

Nutno vycházet z vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění-požadavky na vymezení veřejných prostranství

- dbát na pěší prostupnost sídlem, zejména na jeho okrajích a při návrhu nových zastavitelných ploch zajistit podmínky pro vhodné fungování veřejných prostranství a umožnit jejich rozvoj. Vhodně doplnit chybějící sídelní zeleň v plochách na sídlo navazujících a doplnit tak v některých místech chybějící přechod mezi sídlem a krajinou. Návrh zkoordinovat s doplněním cestní sítě na okrajích sídla a do krajiny. Uvedené principy udržet i v nových zastavitelných plochách.
- prověřit možnost propojení a zokruhování stávajících komunikací v sídle. Umožnit prostupnost alespoň pro pěší s důrazem na přístup do základních a mateřských škol.
- prověřit možnost vymezení ploch pro hřiště pro děti i mládež, případně kynologické cvičiště.
- prověřit možnosti zkvalitnění každodenní rekreace – návrh na doplnění cestní sítě s ohledem na pěší i cyklistickou dopravu, prověřit možnost doplnění zajímavých míst v krajině (drobná architektura, mobiliář, místo výhledu, drobné plochy zeleně, vodní plocha apod.).
- chránit a vytvořit podmínky pro obnovu historicky hodnotných a charakteristických veřejných prostor s důrazem na jejich prostupnost a bezpečnost pro pěší.
- vytvořit podmínky pro ochranu a doplnění ploch zeleně ve veřejných prostorech.

b.4 Občanské vybavení

Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport.

b.5 Další požadavky

- bude prověřeno využití stávajících ploch a v případě rozdílného využití, které bylo realizováno na základě rozhodnutí stavebního úřadu, budou plochy upraveny dle skutečnosti.
- u ploch pro bydlení bude prověřena jejich potřeba obecně. Ve všech rozvojových lokalitách je nutné přezkoumat a případně vymezit dostatečnou veřejnou infrastrukturu, zejména přiměřená veřejná prostranství vhodně navazující na centrum obce.
- prověřit rozsah zastavitelných ploch oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci a rozsah zastavitelných ploch pro výrobní, skladovací a komerční aktivity.
- ochranu zemědělského půdního fondu řešit v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Změny ve využití území na zemědělském půdním fondu budou v územním plánu vyhodnoceny v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a vyhláškou č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. V rámci návrhu ÚP řešit posílení ochrany ZPF na plochách nezastavěného území (zejména orné půdy), definováním přípustného a nepřípustného využití. Prověřit potřebu vyloučení staveb, s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření, i nad rámec § 122 stavebního zákona.
- v rámci územního plánu bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy.
- do návrhu územního plánu mohou být dále zařazeny podněty, které nebudou ve střetu s urbanistickou koncepcí územního plánu.
- upřesnit podmínky umístování staveb dle §122 stavebního zákona. Zejména bude prověřena možnost vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) s ohledem na charakter území.

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

c.1 Veřejná dopravní infrastruktura

V koncepci veřejné dopravní infrastruktury bude prověřena především doprava na území obce, a to:

- bude vytvořena koncepce uspořádání krajiny s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo – krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace
- dále: cyklotrasy, cyklostezky, pěší komunikace, místní komunikace, propojení s okolními sídly

- budou převzaty koridory pro dopravní stavby vymezené v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.
- výstavba a zprovoznění úseku Pražského okruhu bude podmíněno zprovozněním přeložky silnice II/244.
- budou prověřena opatření pro minimalizaci dopadů Pražského okruhu, ať už požadavky na řešení vlastní stavby (např. zahloubení části stavby v blízkosti sídel), prověření dotčených zastavitelných ploch nebo jiných opatření.
- bude prověřena možnost zlepšení pěší/cyklistické dostupnosti železniční zastávky v Hovorčovicích.

c.2 Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků aPÚR, aZÚR a ÚAP vyplývají následující požadavky na technickou infrastrukturu:

- koridor Vedení 110 kV Třeboradice – Kbely (veřejně prospěšná stavba, dále jen „VPS E13“)
- koridor R01 Ropovod Družba – přípož/zkapacitnění v koridoru (veřejně prospěšná stavba, dále jen „VPS R01“).

Územní plán prověří zpřesnění koridorů pro technickou infrastrukturu ze ZÚR tak, aby nezasahovaly do zastavěného území.

c.3 Vodní hospodářství

- prověření kapacity stávající vodovodní sítě, a to i s ohledem na nově navrhované záměry; v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody.

prověření kapacity stávající ČOV včetně respektování ochranného pásma ČOV

- respektovat ochranná pásma vodních zdrojů
- respektovat záplavová území
- vytvořit pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby
- schematicky zakreslit trasy vodovodů a kanalizací do výkresu technické infrastruktury, zakreslit ČOV, vodojemy, přečerpávací stanice na splaškové kanalizaci
- zvolit způsob likvidace srážkových vod, vymezit prostor pro retenční nádrže, pokud to bude potřebné
- zajištění bezškodné likvidace srážkových vod v místě (retence, zasakování)

c.4 Zásobování zemním plynem

- celé území obce je plynofikováno

c.5 Zásobování elektrickou energií

- budou respektována ochranná pásma venkovních a kabelových vedení a trafostanic.
- vytvořit územní podmínky pro zvýšení kapacity distribuční soustavy a pro zajištění spolehlivosti dodávek elektřiny na území kraje. V územních plánech dotčených obcí upřesnit vymezení koridorů pro stavbu E13 s cílem minimalizovat vlivy na přilehlou zástavbu, zejména obytnou.

c.6 Nakládání s odpady

- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku. Prověřit potřebu separovat i bioodpad.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny bude vytvořena s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo – krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace, a dále bude vycházet z Územní studie krajiny Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „ÚSK“), která byla zpracovávána pro celé území SO ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a schválena její možnost využití dne 23.10.2019. Podle ÚSK obec Veleň se nachází v území se zatříděním do sídel bodových se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, logistické areály. Přechod do krajiny je zcela narušený. Doporučení k rozvoji výstavby: dbát na důsledné dodržování stanovených omezení v záplavových územích dle „Vodního zákona“. Podle ÚSK část obce - Mírovce se nachází v území se zatříděním do sídel bodových se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: jednotlivé stavby. Přechod do krajiny je zcela narušený.

V případě zásahu do prvků ÚSES, popř. návrhu vymezení nových ploch do jejich bezprostřední návaznosti, bude návrh prověřen zpracovatelem části ÚSES a průběžně konzultován s orgánem ochrany přírody. Prvky ÚSES budou v územním plánu respektovat návaznost na okolní obce budou vycházet i z ÚSK.

Na celém řešeném území, ani v bezprostředním okolí se nenacházejí prvky regionálního systému ekologické stability. Prvky místního systému ekologické stability jsou současně významnými krajinnými prvky.

v územním plánu budou řešeny následující úkoly:

- prověřit doplnění polních cest a úvozů v návaznosti na historickou cestní síť s důrazem na prostupnost krajiny;
- prověřit doplnění, ochranu a obnovu stromořadí podél komunikací;
- prověřit doplnění, ochranu a obnovu sadů v okrajích sídel či volné krajiny;
- prověřit vymezení prostorů vhodných pro revitalizaci vodních toků nebo zlepšení vodního režimu, ochrany vod;
- prověřit prostory vhodné k optimalizaci prostorového uspořádání zemědělsky obdělávaných ploch (členění obnovou polních a úvozových cest, obnova mezí, remízků, výsadba vzrostlé zeleně);
- prověřit prostory vhodné k obnově či doplnění rybníků, mokřadů, litorálních pásem, přírodních okrajů břehových partií;
- prověřit prostory vhodné k doplnění vysoké zeleně, remízků, mezí, prostorů určených k řízené či přirozené renaturalizaci;
- chránit vodní toky a jejich břehové porosty;
- chránit a doplňovat trasování komunikací v historické stopě;
- chránit volnou krajinu před dalším zastavováním, vyjma veřejně prospěšných staveb
- zajistit orientaci nové zástavby zahradami a zelení do krajiny;

- začlenit nevhodné okraje sídel do krajinného rámce
- chránit plochy potenciálních údolních niv před znehodnocením (zástavba, zpevňování ploch apod.)
- prověřit změny vymezení prvků ÚSES v souladu s Územní studií krajiny ORP Brandýs nad Labem
- vyřešit střet ÚSES vymezeného v platném ÚP se zastavěným územím obce

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků nadřazené dokumentace, požadavků obce a zkušeností zpracovatele a pořizovatele ÚPD.

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Návrh územního plánu bude zpracován s prvky regulačního plánu. Návrh územního plánu prověří nové zastavitelné plochy, ve kterých je účelné rozhodování v území podmínit vydáním regulačního plánu, architektonickou nebo urbanistickou soutěží, plánovací smlouvy, popř. zpracováním územní studie, a pro celé území budou jednoznačně definovány podmínky pro rozhodování v území.

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nadřazená územně plánovací dokumentace na území obce Veleň nevymezuje koridory územních rezerv, které by v rámci návrhu územního plánu bylo potřeba prověřit a upřesnit. Zpracovatel dále prověří možnost vymezení územních rezerv pro nové zastavitelné plochy, které v současné době není reálné zastavět. Dále bude možné prověřit vymezení územních rezerv pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude účelné v případě, že pro tyto stavby nebude možné nebo účelné vymezit přímo návrhový koridor v souladu s § 80 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

H) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Variantní řešení územního plánu se nepředpokládá.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- jasně stanovit označení všech ploch, vhodně graficky vyjádřit a v textové části nejprve využít zkratky s přiřazením příslušných lokalit a uvést značení do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- zvážit koeficient zastavění a zeleně u stávajících staveb, popř. vymežit území, kde podmínky prostorového uspořádání budou vymezeny samostatně, graficky rozlišit plochy historického centra a stávající zástavby, doporučit lze i prvky regulačního plánu pro konkrétní plochy (např. tvary střech, oplocení, uliční čáru apod.), vymezovat plochy zahrad a sadů.
- prověřit minimální velikosti stavebních pozemků, jejich maximální zastavěnost, výšku staveb, počet bytových jednotek apod., a také tyto koeficienty upřesnit a sjednotit pro celé území obce (viz výše doporučení regulační plán, územní studie).

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud orgán ochrany přírody dle § 89 odst.2) stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání nového územního plánu posoudí vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zároveň sdělí případný požadavek dle § 89 stavebního zákona.
- vzhledem k předpokládaným záměrům, které nepodléhají posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, nepředpokládáme nutnost posouzení územního plánu z hlediska tohoto zákona.
- Na území obce Veleň se nenachází prvky Natura 2000.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

V případě dalších požadavků, které vyplynou v průběhu projednávání zprávy o uplatňování bude obsah návrhu územního plánu doplněn.

k.1 Požadavky na uspořádání obsahu

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o stavebním zákoně, v platném znění.

Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 k vyhlášce č. 283/2021 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

k.2 Požadavky na počet vyhotovení

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona) – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení
- Územní plán po vydání, včetně úplného znění – tři tištěná a tři digitální vyhotovení.

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

Dokumentace bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel.

Výkresová část bude zpracována v systému CAD nebo GIS, ve formátech DXF nebo SHP/GDB – strojově čitelný formát.

Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG a přizpůsobeny internetové prezentaci.