

## ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VELEŇ

Obec : Obec Veleň  
Hlavní 160  
250 63 Mratín  
IČO : 240940

Požizovatel změny č. 4 územního plánu obce Veleň :

Obecní úřad Veleň  
Hlavní 160  
250 63 Mratín  
IČO : 240940

Určený zastupitel: Ing. Jiří Kazda, starosta obce

Výkonný pořizovatel: Ing.arch. Martina Bredová

Schvalující orgán : Zastupitelstvo Obce

Nadřízený orgán : Středočeský kraj

Zpracovatel změny č. 4: ARI PROJEKT s.r.o.  
Ing. Jaroslav HEJHAL, ČKAIT, č. aut. 0008174  
Trní 1176, 193 00 Praha 9  
tel. 261 219 723 e-mail: ariprojekt@seznam.cz

Zhotovitel : Ing.arch. Petr Benda  
autorizovaný architekt ČKA ,č.aut. 2074  
Architektonický atelier ABV  
Pod Stárkou 4 / 36, 140 00 Praha 6  
tel . 261 226 948 e-mail : benda@abv.cz

Datum : 9. 2013

Záznam o účinnosti změny č. 4

## OBSAH

### I. Řešení Změny č.4 ÚPO

#### Textová část

1. Vymezení zastavěného území
2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území
  - 2.1. Koncepce rozvoje území
  - 2.2. Ochrana hodnot území
3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně4. Veřejná infrastruktura, podmínky pro její umístování
5. Koncepce uspořádání krajiny
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

#### Grafická část

- Hlavní výkres – návrh změn
- Veřejně prospěšné stavby

### II. Odůvodnění Změny č.4 ÚPO

#### Textová část

- a) výsledek přezkoumání souladu návrhu ÚP 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 předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- e) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- f) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,
- g) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- h) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

#### A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

1. Širší vztahy
2. Územně plánovací dokumentace kraje

#### B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

#### C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje

#### D. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

1. Zemědělský půdní fond
  - 1.1. Metodika vyhodnocení záborů ZPF
  - 1.2. Vyhodnocení záborů ZPF
    - 1.2.1. Vyhodnocení záborů ZPF dle BPEJ a druhů pozemků (kultur)
    - 1.2.2. Investice do půdy, meliorace
    - 1.2.3. Závěrečné zhodnocení a zdůvodnění záborů ZPF
2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa
  - 2.1. Charakteristika PUPFL v území
  - 2.2. Vyhodnocení záboru PUPFL

#### Grafická část :

- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

## I. Řešení Změny č.4 ÚPO

### Textová část

#### 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Veleň je vymezeno ve schváleném územním plánu obce Veleň z roku 2000 a jeho změny č.1, z roku 2002, změny č.2 z roku 2009 a změny č.3 z roku 2012. Ve změně č.4 byla dle provedeného geodetického zaměření polohopisu (vypracoval Ing. Luboš Zeman, Černická 15, Praha 10 v květnu 2013) korigována trasa Mratínského potoka a jeho biokoridoru východně od navrhované lokality č.1.

Hranice řešeného území změny č. 4 je dáno hranicemi nově navrhovaných lokalit 1,4,5,6 nově určených k zástavbě, lokalita č.3 je charakterizována jen změnou funkčního využití. Základním omezením využití území jako stavebních pozemků je stupeň ochrany půdního fondu, požadavky na zachování krajinářsky a ekologicky významných lokalit v území, stanovení zátopového území.

Omezení vyplývající ze stanovených ochranných pásem :

- zátopové území povodí Mratínského potoka (lokalita 1,4,5,6)
- ochrana biokoridoru Mratínského potoka (lokalita č. 1,4,5 )
- ochrana biokoridoru Třeboradického potoka (lokalita č.6 - OPV)
- stavební uzávěra silničního okruhu (lokalita č.6 - OPV)
- 
- ochranné pásmo silnic III. třídy (lokalita č. 1,4,5 )

Změna č.4 byla navržena v souladu se schváleným Zadáním .

Hranice zastavitelného území (ZÚ) je ve změně č.4 nově stanovena. Hranice zátopového území byla prověřena, návrh zohledňuje platnou hranici zátopového území.

Změny dotýkající se současné hranice zastavitelného území a funkčního využití ploch :

#### **LOKALITA Č.1 - POZ. Č.413/1 ZMĚNA PLOCHY O NA OV, ČÁSTEČNĚ PV NA OV-**

- hranice respektuje zátopové území Mratínského potoka a jeho biokoridoru. Lokalita bude napojena na silnici III. třídy č. III/ 2444. Hranice lokality č.1 (OV) byla na základě zpracované hlukové studie stanovena ve vzdálenosti 46 m severně od hranice komerční plochy. Lokalita bude napojena na silnici III. třídy č. III/ 2444. Poloha a vedení místních komunikací uvnitř zastavitelné plochy není stanovena. Změna č.4 neobsahuje změnu stávající komunikační sítě. Částečné rozšíření zastavitelného území.

**LOKALITA Č.2 - na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 21.8.2013, č.j. 124866/2013/KUSK byla lokalita vyjmuta z řešení Změny č.4 ÚPO**

**LOKALITA Č.3 - POZ. Č.413/1, 413/31, 413/42 ZMĚNA PLOCHY PV NA VZ, ČÁSTEČNĚ POZ. Č. 413/1 ZMĚNA PLOCHY O NA VZ - hranice zastavitelného území se tímto nemění.**

**LOKALITA Č.4 - POZ. Č.415, 416/1 ZMĚNA PLOCHY R NA SV.** Hranice respektuje biokoridor Mratínského potoka. Niveleta terénu po rekultivaci byla zdvižena cca o 1 m, čili dochází k posunu hranice zátopového území. Lokalita bude napojena na silnici III. třídy č. III/ 20101. Rozšíření hranice zastavitelného území.

**LOKALITA Č.5 - POZ. Č.415, 416/1 ZMĚNA PLOCHY R NA PV.** Hranice respektuje biokoridor Mratínského potoka. Niveleta terénu po rekultivaci byla zdvižena cca o 1 m, čili dochází k

posunu hranice zátopového území. Lokalita bude napojena na silnici III. třídy č. III/ 20101. Rozšíření hranice zastavitelného území.

**LOKALITA Č.6 - POZ. Č. 205, 204, 212/5, 202, 201, 212/8, 212/7, 502/4, 212/19, 212/12, 191/2, 187, 184, 183, 179/1, 178, 177 ZMĚNA PLOCHY O NA OPV.** Trasa protihlukového valu sleduje na západě hranici administrativního území obce. Na jihu pak hranici stavební uzávěry silničního okruhu. Rozšíření zastavitelného území.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území**

### **2.2. Koncepce rozvoje území**

Změna č. 4 ÚP obce Veleň není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Veleň stanoveny žádná omezující kriteria. V uvedených podkladech je obec Veleň je zahrnuta do prostoru suburbanizace – prostoru nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center.

Obec Veleň má zájem o rozvoj kvalitního bydlení na svém katastru a zároveň zájem vytvořit plochy pro odpočinkové aktivity - rekreaci a sport. Těmito kroky chce obec stabilizovat území a realizovat odpovídající prostředí pro stávající i nové obyvatele obce.

Zároveň jde o to, korigovat dosavadní umístění ploch pro podnikání tak, aby nesousedily přímo s obytnou zástavbou - namísto nich se umísťuje plocha veřejné zeleně a tyto plochy se situují k jižnímu okraji obce v návaznosti na již využívané komerční plochy.

Plochou pro komerční využití v nové – optimální poloze vytváří změna ÚP podmínky pro pracovní místa a jihovýchodně od obce stabilizuje plochu výroby, podporuje malé a střední firmy hrající klíčovou roli v hospodářském rozvoji obce.

Základní koncepce rozvoje území definovaná ve schváleném ÚPO Veleň zůstává beze změny, doplňují se čtyři nové plochy (lokalita č. 4, 5, 6) mění se funkční využití jedné plochy (lokalita č.3) a rozšiřuje plocha stávající zastavitelné plochy (lokalita č. 1).

Změna č. 4 ÚP obce Veleň zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu při respektování stávajícího krajinného rázu.

### **2.3. Ochrana hodnot území**

Pro změnu č. 4 ÚP obce Veleň obecně platí tyto zásady:

- Jsou chráněny význačné stávající solitérní stromy
- Je posílen podíl stromové zeleně zejména v uličních prostorech.
- Je posílen podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů
- Estetická hodnota krajiny je posílena výsadbami alejí a stromořadí podél komunikací

#### **Ochrana krajinného rázu:**

- Stavby pro bydlení situovány tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny.
- Stavby pro výrobu a skladování situované ve vazbě na krajinu jsou odcloněny dostatečně širokým pásmem izolační zeleně
- Při realizaci záměrů jsou zachovány stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.
- 

**Územní systém ekologické stability** zůstává návrhem změny č. 4 zachován a není změnou dotčen.

**Ochrana ZPF** – je provedeno vyhodnocení záborů dle Zák. č. 334/1992 Sb., v platném znění.

Dojde k dotčení ploch meliorací ( lokalita č. 2 ), funkčnost okolních meliorací musí být zachována.

**Ochrany pozemků plnicích funkci lesa** se návrh změny nedotýká, žádná z lokalit nezasahuje PUPFL ani jejich OP.

### **3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně**

Změna č. 4 ÚP obce Veleň zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu při respektování stávajícího krajinného rázu. Nedotýká se historického jádra osídlení obce.

Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na stávající zastavěné území. Rozsah nových zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti obce, její veřejné infrastruktury a její poloze. Je dodržen i hlavní směr rozvoje a to rozvoj do východních poloh.

Změna stabilizuje a rozvíjí funkci bydlení. Plochy pro bydlení jsou vymezeny do okrajových částí obce z dosahu vlivů negativně ovlivňujících pohodu bydlení, nově navržená funkční plocha OV navazuje na stávající obytnou zástavbu a urbanisticky dotváří území obce.

Koncepce změny ÚP zohledňuje požadavek, aby obytná zástavba těsně nesousedila s plochou pro výrobu či průmysl nebo činností omezující obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi atd. Jakýkoli průmysl je touto změnou umístěn v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. Funkční plocha PV byla původně umístěna přímo v sousedství stávající obytné zástavby. V rámci navrhované Změny č.4 bude tato plocha nahrazena funkční plochou VZ - veř.zelení.

Změna ÚP vytváří místa společenských kontaktů obyvatel – vymezením veřejné zeleně dochází ke zkvalitnění prostředí okrajových částí obce.

Dle legislativy se pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Pro tyto účely je právě vyčleněna lokalita č. 3 – Veřejná zeleň – VZ, a to s několikanásobnou výměrou, než je minimálně předepsáno.

Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel rozvíjí změna ÚP plochy sportu a vytváří podmínky pro situování dětských hřišť v plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně. Změnou ploch Sady a zahrady umožňuje aktivní odpočinek obyvatel.

V území se doplňují a mění následující plochy -

Lokalita č. 1- Všeobecně obytné území - OV změna z plochy Orná půda - O. Rozšíření zastavitelné plochy. Částečná změna z plochy Území pro podnikání a živnostenskou činnost – PV. Od stávající plochy KV bude tato plocha oddělena dostatečně širokým pásmem izolační zeleně.

Lokalita č.2- na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 21.8.2013 , č.j. 124866/2013/KUSK byla lokalita vyjmuta z řešení Změny č.4 ÚPO

Lokalita č. 3 – Veřejná zeleň – VZ (veřejné prostranství související s lokalitou č. 1, včetně místních komunikací pro lokalitu č.1). Změna z plochy Území pro podnikání a živnostenskou činnost - PV.

Lokalita č. 4 – Území pro sport – VS. Změna z plochy Rekultivace - R.

Lokalita č. 5 – Území pro podnikání – PV. Změna z plochy Rekultivace – R.

Lokalita č. 6 – Ochranný protihlukový val plánované komunikace R1 – OPV. Změna z plochy Orná půda – O. Realizace protihlukového valu nebude součástí stavby SOKP a nebude realizována na náklady investora (pořizovatele) .

#### Výměry navržených ploch změny č.4 ÚPO

Lokalita č. 1 - 66 055 m<sup>2</sup>

Lokalita č. 3 - 21 360 m<sup>2</sup>

Lokalita č. 4 - 11 430 m<sup>2</sup>

Lokalita č. 5 - 8 938 m<sup>2</sup>

Lokalita č. 6 - 20 020 m<sup>2</sup>

#### 4. Veřejná infrastruktura, podmínky pro její umístování

##### Dopravní infrastruktura:

Změna č. 4 ÚP obce Veleň respektuje a částečně upravuje navrženou a respektuje realizovanou stávající komunikační síť. Dále navrhuje nové obslužné komunikace s ohledem na nezátížení obce osobní či nákladní dopravou.

Stávající koncepce dopravy se nemění, dopravní obsluha nově řešených lokalit bude realizována ze stávajících komunikací a z komunikací navržených v rámci změny č.4 ÚP. Poloha a vedení místních komunikací uvnitř zastavitelné plochy není stanovena. Změna č.4 neobsahuje změnu stávající komunikační sítě.

Územím je veden koridor pro VPS SOKP resp. R1, který je v ÚP respektován v souladu se ZÚR Středočeského kraje – návrhový koridor VPS D011.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace, ZÚR Středočeského kraje, je respektován vymezený koridor vysokorychlostní tratě (VRT)

Je zachován dostatečný odstup oplocení pozemků od nových obslužných komunikací pro trasování inž. sítí a umístění chodníků a doprovodné zeleně. Dešťové vody z pozemků lokality budou likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. Počet nových sjezdů ze stávající silniční sítě je minimalizován.

Dle požadavku OD KÚ Stč. kraje jsou u silnice II. a III. tř. respektovány podmínky § 30 Zák. 258/2000Sb., pro navržený přímý sjezd ze silnice III. Tř je nutný souhlas správce komunikace a příslušného OD. Inž. síť mimo zastavěné území budou umístěny mimo těleso silnice a mimo pomocné silniční pozemky. Bude dodržena územní rezerva potřebná pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 73 64 25. Jsou respektována OP silnic III. třídy.

Dle požadavku HZS dopravní obslužnost umožní přístup požární techniky (šířky komunikací, obratiště). Nutno respektovat Vyhl. č. 501/2006Sb.

##### Technická infrastruktura:

Změna č. 4 ÚP obce Veleň respektuje stávající vedení IS. Kapacity budou zvyšovány v závislosti na časovém postupu realizace zástavby jednotlivých lokalit.

Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury v zastavitelných plochách bude řešeno převážně v rámci ploch veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury a koridorů pro dopravní infrastrukturu.

Dešťové vody jsou v maximální míře vedeny do vsaků.

- **Zásobení el. energií** - lokalit změny č. 4 je ze stávajících rozvodů NN.**Zásobování plynem** - lokality změn č. 4 budou napojeny na již dobudovaný veřejný STL plynovod.
- **Odpadní a splaškové vody** - lokality změny č. 4 budou napojeny na již vybudovanou gravitační kanalizaci, která je svedena do ČOV.
- **Dešťové vody** budou likvidovány na vlastních pozemcích.

- **Zásobování vodou** – lokality budou napojeny na veřejný vodovod.

#### Veřejná infrastruktura:

Obec buduje veřejnou infrastrukturu. Lokality navržené ve změně, budou moci tuto infrastrukturu využívat.

Požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství v rámci zastavitelných ploch k bydlení je vyhověno vyčleněním lokality č. 3 – Veřejná zeleň – VZ.

### **5. Koncepce uspořádání krajiny**

Změnou č.4 nedochází ke změně řešení krajiny , navrhují se pouze nové zastavitelné plochy a mění se funkce některých zastavitelných ploch dle stávajícího ÚPO.

Pro změnu č. 4 ÚP obce Veleň obecně platí tyto zásady:

- Chránit význačné stávající solitérní stromy
- Posilovat podíl stromové zeleně zejména v uličních prostorech.
- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací

Ochrana krajinného rázu:

- Stavby pro bydlení ( lokalita č. 1 ) jsou situovány tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny.
- Stavby pro výrobu a skladování (lokalita č.5) situované ve vazbě na krajinu budou odcloněny dostatečně širokým pásmem izolační zeleně ( biokoridoru Mratínského potoka )
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.

**Územní systém ekologické stability** zůstává návrhem změny č. 4 zachován a není změnou dotčen.

**Ochrana ZPF** - bylo provedeno vyhodnocení záborů dle Zák. č. 334/1992 Sb., v platném znění. Pokud dochází k dotčení ploch meliorací , funkčnost okolních meliorací musí být zachována.

**Ochrany pozemků plnicích funkcí lesa** se návrh změny nedotýká, žádná z lokalit nezasahuje PUPFL ani jejich OP.

### **6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Funkční plochy řešeného území Změny č. 4 jsou vyznačeny v Hlavním výkrese.

#### Zastavitelná plocha:

#### **Všeobecně obytné území – OV**

Hlavní využití

- území slouží pro bydlení včetně garáží, služebních pro potřeby bydlení
- související stavby dopravní a technické infrastruktury a zařízení zajišťující obsluhu území

Přípustné využití

- provozování služeb nebo administrativní činnosti v objektech, pokud plochy nepřevládají nad plochami pro bydlení.
- umístění malých ubytovacích zařízení (do 15 lůžek), dále doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelskou činnost

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné

Pravidla pro uspořádání území -

- 40 % zastavěných a zpevněných ploch z celkové plochy pozemku
- minimální velikost parcel 800 m<sup>2</sup>
- typ zástavby- rodinné domy izolované,
- výška - maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží

### **Sady, zahrady - S**

Hlavní využití

- sady a zahrady

Přípustné využití

- činnosti a stavby - jednoduché stavby pro skladování a údržbu zahrad

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné

### **Území pro sport – SV**

Hlavní využití

- venkovní otevřené sportovní plochy a stavby určené pro tělovýchovu, sport a sportovně rekreační a relaxační aktivity

Přípustné využití

- související stavby a zařízení společenských a zájmových organizací
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související stavby dopravní a technické infrastruktury sloužící k obsluze a ochraně území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou.

Konkrétní záměry připravované v této lokalitě bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odb. životního prostředí a zemědělství, k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA), dle § 4 odst. 1 zákona.

### **Území pro podnikání – PV**

Hlavní využití

- provozovny nerušící výroby a služeb, skladovací a spediční činnosti

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení ve služebních bytech a byty majitelů zařízení
- administrativní , skladové budovy
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- areálová zeleň

#### Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

#### Pravidla pro uspořádání území

- budovy : maximálně 3 nadzemní podlaží , resp. max. výška stavby 12 m
- koeficient max. zastavění lokality 60 %

Konkrétní záměry připravované v této lokalitě bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odb. životního prostředí a zemědělství, k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA), dle § 4 odst. 1 zákona

### **Ochranný protihlukový val plánované komunikace R1 – OPV.**

Hlavní využití - ochranný protihlukový val

Přípustné využití území, činnosti a stavby - žádné jiné

Pravidla pro uspořádání území - výška dle výpočtu protihlukového účinku

#### Nezastavitelná plocha:

### **Veřejná zeleň – VZ**

Hlavní využití

- veřejně přístupná, sadovnický udržovaná zeleň, drobná architektura, izolační zeleň ochranná

Přípustné využití území, činnosti a stavby - dětská hřiště

## **7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

Do veřejně prospěšných staveb jsou zahrnuty :

Lokalita č. 4 – Území pro sport – VS

Lokalita č. 6 – Ochranný protihlukový val plánované komunikace R1 – OPV

<b>Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření</b>			
<b>Označ.</b>	<b>Název</b>	<b>Dotčené pozemky</b>	<b>Forma zásahu do vlastnictví</b>
<b>1.</b>	Ochranný protihlukový val	205, 204, 212/5, 202, 201, 212/8, 212/7, 502/4, 212/19, 212/12, 191/2, 187, 184, 183, 179/1, 178, 177	vyvlastnění
<b>2.</b>	Sportovní areál	415, 416/1	

## **Grafická část :**

### Řešení změny č.4 územního plánu obce

1. Hlavní výkres ( Změny využití území )
2. Výkres veřejně prospěšných staveb

## **II. Odůvodnění Změny č.4 ÚPO**

### **Textová část**

výsledek přezkoumání souladu návrhu ÚP

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR kraje).

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) nevyplývá pro změnu č.4 ÚP Veleň žádný konkrétní požadavek. Obec Veleň je součástí území řešeného Územním plánem vyššího územního celku Středočeského kraje (ÚP VÚC Středočeského kraje schváleného zastupitelstvem Středočeského kraje 18.12.2006).

Obec Veleň má zájem o rozvoj kvalitního bydlení na svém katastru a zároveň zájem vytvořit plochy pro odpočinkové aktivity - rekreaci a sport. Těmito kroky chce obec stabilizovat území a vytvořit odpovídající prostředí pro stávající i nové obyvatele obce.

Změna č. 4 ÚP obce Veleň není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Veleň stanoveny žádná omezující kritéria.

V uvedených podkladech je obec Veleň zahrnuta do prostoru suburbanizace – prostoru nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center.

Změna č. 4 ÚP obce Veleň nezasahuje do ochranného koridoru vysokorychlostní tratě (VRT), nebude se dotýkat ani jeho případných korekcí na základě jeho podrobnější dokumentace.

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

Změna č. 4 ÚP obce Veleň zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu při respektování stávajícího krajinného rázu.

Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na stávající zastavěné území. Rozsah nových zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti obce, její veřejné infrastruktury a její poloze. Je dodržen i hlavní směr rozvoje a to rozvoj do východních poloh.

Změna stabilizuje a rozvíjí funkci bydlení. Plochy pro bydlení jsou vymezeny do okrajových částí obce z dosahu vlivů negativně ovlivňujících pohodu bydlení

Změna ÚP vytváří místa společenských kontaktů obyvatel – vymezením veřejné zeleně dochází ke zkvalitnění prostředí okrajových částí obce.

Dle legislativy se pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Pro tyto účely je vyčleněna lokalita č. 3 – Veřejná zeleň – VZ.

Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel rozvíjí změna ÚP plochy sportu a vytváří podmínky pro situování dětských hřišť v plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně. Změnou ploch Sady a zahrady umožňuje aktivní odpočinek obyvatel.

Plochami pro komerční využití vytváří změna ÚP podmínky pro nová pracovní místa a jihovýchodně od obce stabilizuje plochu výroby, podporuje malé a střední firmy hrající klíčovou roli v hospodářském rozvoji obce.

c) s požadavky zákona a jeho prováděcích předpisů

Forma i obsah návrhu Změny č.4 ÚP obce Veleň byly upraveny v souladu se Zákonem 183/2006 ve znění novely 350/ 2012.

Změna č. 4 ÚP obce Veleň je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona:

- Vytváří předpoklady pro výstavbu bydlení a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce.
  - Koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce.
  - Požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví nejsou dotčeny.
  - S požadavky na ochranu přírodních hodnot souvisí systém ekologické stability krajiny. Zastavitelné plochy jsou změnou č.4 vymezeny v návaznosti na zastavěné území, územní systém ekologické stability není změnou č. 4 dotčen.
- V souladu s ust. § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona je zdůvodněno účelné využití zastavěného území a provedeno vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch .
- Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území nejsou změnou č.4 měněny, jsou v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 4 ÚP obce Veleň je v souladu s dalšími platnými předpisy v oboru územního plánování, jak uvedeno dále:

Na základě Zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu byly lokality doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách a v grafické části znázorněno vymezení zastavěného a dříve schváleného zastavitelného území. Požadované podklady jsou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

V souladu s ust. § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona je zdůvodněno účelné využití zastavěného území a provedeno vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou vyhodnocena jen rozšíření záborů.

Požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů nejsou Změnou č. 4 ÚP obce Veleň dotčeny, změna se netýká pozemků určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Změna č. 4 ÚP obce Veleň zohledňuje požadavek § 11, odst. 2 písm. a) Zákona č. 201/2012 Sb, o ochraně ovzduší, připomínaný rovněž ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, a to, že by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu či průmysl nebo činnosti omezující obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakýkoli průmysl je touto změnou umístěn v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

Řešení dopravní infrastruktury odpovídá požadavkům vyhl. č. 501/2006 Sb, o obecných technických požadavcích na využívání území - §§ 9 a 22 a Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétní záměry připravované v lokalitách č. 4 a 5 budou v rámci jejich přípravy posouzeny podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle ÚP i pro změnu č.4. Je dodrženo ustanovení Zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a Zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, a Vyhl. č. 246/2001 Sb. a Vyhl. č. 380/2002 Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny, jako zdroj požární vody kromě

stávajících vodních nádrží je možno využít síť hydrantů, osazených na vododvodní síti. Lokality musí být zajištěny požární vodou podle ČSN 73 0873.

e) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ust. § 10i odst. 3 zákona k předloženému návrhu zadání a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu obce Veleň na životní prostředí (tzv. SEA).

f) stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

Pro Změnu č. 4 ÚP obce Veleň neuplatnil Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí požadavek na posouzení změny č. 4 z hlediska vlivů na životní prostředí, z toho důvodu se nebude zpracovávat vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO na udržitelný rozvoj.

g) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

viz bod f)

h) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navrhovaná změna ÚP obce Veleň představuje komplexní a logicky provázané řešení rozvoje obce z urbanistického i funkčního hlediska.

Výsledkem realizace bude jednak náprava některých nedostatků stávajícího územního plánu, jako například změna plochy pro průmyslové využití na veřejnou zeleň a tím oddělení stávajících průmyslových provozů od stávající bytové zástavby. Veřejná zeleň bude existující industriální objekty prostorově i akusticky od stávajících domů izolovat a odbourá tak hlukovou zátěž, již je obytná zástavba dosud vystavena.

Vytvořené zelené plochy budou zároveň sloužit i jako přirozená spojnice a průchod pro pěší do přiléhající přírodní lokality kolem rybníka Podháj, která je pro obec rozhodujícím rekreačním územím.

Navrhovaná plocha pro individuální obytnou zástavbu urbanisticky zarovnává hranice zastavitelného území obce v souladu s přirozenou hranicí. Nově dochází k vymezení striktních regulativů, které budou umožňovat pouze výstavbu solitérních rodinných domů s minimální výměrou parcel 800 m<sup>2</sup>. Ruší se tak stávající možnost výstavby řadových a bytových domů s vysokou koncentrací obyvatel na malém území a všemi z toho plynoucími negativními důsledky. Tímto opatřením bude zajištěno zachování vesnického charakteru zástavby v obci s žádoucími důsledky nejen architektonickými a urbanistickými, ale také sociálními a komunitními.

Dalším významným problémem, který navrhovaná změna řeší, je současný nedostatek ploch pro sportoviště v obci. Nově je tedy navrhována plocha o dostatečné výměře, která obci umožní vybudování sportovního areálu na vlastních pozemcích v optimální lokalitě na okraji obce, takže obytná zástavba nebude rušena jeho provozem. Plocha pro sport je navíc v blízkosti výše zmíněné navrhované veřejné zeleně a přírodní a

rekreační lokality „Podháj“, čímž dotváří logický funkční celek s rekreačně sportovním využitím pro obyvatele všech věkových kategorií.

Změna č. 4 ÚP obce Veleň není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Veleň stanovena žádná omezující kritéria.

V uvedených podkladech je obec Veleň zahrnuta do prostoru suburbanizace – prostoru nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center.

Základní koncepce rozvoje území definovaná ve schváleném ÚPO Veleň zůstává v platnosti, doplňují se čtyři nové plochy (lokalita č. 4, 5, 6), mění se funkční využití jedné plochy (lokalita č.3) a rozšiřuje plocha stávající zastavitelné plochy (lokalita č. 1).

Ve stávajícím územním plánu, který byl zpracováván v roce 2000, byla vymezena funkční plocha PV pro účely umístění komerčních aktivit. Tato plocha byla zvolena nevhodně s ohledem na těsné sousedství s obytnou zástavbou. Z těchto důvodů nedošlo ani za 13 let k zájmu o obsazení této plochy a změna č. 4 ÚP obce Veleň tuto plochu ruší a nahrazuje ji funkční plochou VZ - Veřejná zeleň v souvislosti s navrhovanou funkční plochou OC. Plocha Veřejná zeleň je řešena i jako nárazníkové pásmo oddělující jak stávající bytovou zástavbu tak navrhovanou od komerčních ploch tak, aby nedocházelo k narušení klidové části pro bydlení. Navíc dle legislativy se pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

Obec Veleň nadále již s rozšiřováním komerčních ploch v těsné návaznosti na již komerční plochy realizované nepočítá. Změna č.4 ÚP obce Veleň řeší umístování funkčních ploch právě i s ohledem na rozvoj obce v minulém desetiletí, a to jak v oblasti komerční, tak zástavby bytové.

ÚP obce Veleň ve svém obsahu řeší i místní část Mírovice. Jedná se o historicky samostatnou obec s vlastním urbanistickým i sociálním vývojem. Územní plán obce Veleň (i s ohledem na vzdálenost Mírovic - cca 1km) tento cenný historický kontext striktně respektuje a pracuje tedy s Mírovicemi jako se samostatným urbanistickým územím, a tedy i při vyhodnocování obsazenosti jednotlivých ploch či navrhování nových funkčních ploch musí být přistupováno k jednotlivým historickým obcím samostatně.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch -

Změna č. 2 ÚP obce Veleň (z roku 2009) vymezila na území obce nové funkční plochy pro bydlení. Tyto plochy jsou již buď zcela zastavěny, nebo se na nich částečně zástavba realizovala či je v projektové přípravě. Tím je v obci Veleň dána naplněnost navržených funkčních ploch pro bydlení a jejich kapacita je již vyčerpána.

V obci Veleň se vyskytují v převážné míře půdy I. třídy ochrany. Z tohoto důvodu musejí být nově navrhované plochy umístěny na těchto půdách a nelze se jim při plánovaném a koordinovaném rozvoji obce nikterak vyhnout.

## **A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **1. Širší vztahy**

Z hlediska širších vztahů v území nedochází změnou č.4 k žádným zásahům ani úpravám.

### **2. Územně plánovací dokumentace kraje**

Změna č. 4 ÚP obce Veleň je rovněž v souladu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Veleň stanoveny žádná omezující kritéria.

V uvedených podkladech je obec Veleň je zahrnuta do prostoru suburbanizace – prostoru nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center.

## B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání Změny č.4 ÚP obce Veleň bylo zpracováno a projednáno dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky 500/2006 Sb. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Veleň v souladu s § 47 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb. dne 13. 3. 2013.

Cílem zadání změny č. 4 v lokalitě č. 1 bylo získat plochu pro bydlení, v lokalitě č. 3 vytvořit oddechové území s veřejnou zelení, v lokalitě č. 4 vytvořit plochu pro umístění fotbalového hřiště, v lokalitě č. 5 rozšířit plochu pro komerční využití a v lokalitě č. 6 vytvořit ochranný prvek zástavby pro plánovanou komunikaci R1.

Hranice lokality č.1 (OV) byla na základě výsledků zpracované hlukové studie oproti zadání upravena a stanovena ve vzdálenosti 46 m severně od hranice komerční plochy.

Požadavky zadání na urbanistickou koncepci, vymezení veřejného prostranství, dopravní i technickou infrastrukturu jsou splněny.

Další body, které zadání požadovalo respektovat, a které jsou dodrženy :

**Nakládání s odpady** - obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s odpadem, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Nakládání s odpady je standardní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro nové lokality bude likvidován svozem.

**Ochrana veř. zdraví - ovzduší** - v každém případě je nutno respektovat Zák. č. 86/2002 Sb., nař. vlády č. 350/2002 Sb., 354/2002 Sb. a Vyhl. MŽP č. 355/2002Sb., 358 Sb. V případě, že obec bude mít do doby realizace zpracovaný program snižování emisí, stavebníci jej budou respektovat. Ve správním území obce Veleň ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst.6 Zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Obec je plynofikována, na znečištění ovzduší se tedy nejvíce podílí doprava. Lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů.

**Hluk** – Lokality ve změně č. 4 nebudou po realizaci opatření dle zpracované akustické studie zasazeny hlukem.

**Povrchové a podzemní vody** – nebudou lokalitami změny ovlivněny, likvidace splaškových vod bude v centrální ČOV.

**Nerostné bohatství** – není lokalitami změny dotčeno.

**Civilní ochrana, obrana a bezp. státu** - zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle ÚP i pro změnu č.4. Je třeba dodržet ustanovení Zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a Zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, a Vyhl. č. 246/2001 Sb. a Vyhl. č. 380/2002 Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny, jako zdroj požární vody kromě stávajících vodních nádrží je možno využít síť hydrantů, osazených na vododvodní síti. Lokality musí být zajištěny požární vodou podle ČSN 73 0873.

Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). Nutno respektovat Vyhl. č. 501/2006 Sb.

Dle požadavku VUSS je nutno dodržet všeobecně platné zásady pro územní a stavební činnost v řešeném území.

**Protipovodňová ochrana** – lokality nejsou povodněmi v žádném případě ohroženy. V okolí přiléhajícím k lokalitám č. 4 a 5 byla provedena rekultivace terénu, čímž došlo k navýšení terénu. Z těchto důvodů není současná mapa záplavového území již aktuální.

Dále byly zohledněny další připomínky a požadavky k zadání:

B1 / Ministerstvo životního prostředí ( MŽP)

Změna funkčního využití neřeší žádnou lokalitu o výměře nad 10 ha, dotčeným orgánem tedy není MŽP

B2 / Ministerstvo dopravy

Požadavek na respektování koridoru pro SOKP resp. R1 jako VPS ( D 011 ) v souladu se ZÚR Středočeského kraje je ve Změně č.4 ÚPO Veleň splněn

Ochranný protihlukový val ( lokalita č.6 ) nebude realizovaný na náklady investora SOKP a nebude součástí této stavby

Územní ochrana koridoru VRT je respektována v souladu se ZÚR Středočeského kraje

B3 / Krajský úřad Středočeského kraje

Odbor životního prostředí a zemědělství

Změna č. 4 ÚP obce Veleň zohledňuje požadavek § 11, odst. 2 písm. a) Zákona č. 201/2012 Sb, o ochraně ovzduší, připomínaný rovněž ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, a to, že by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu či průmysl nebo činnosti omezující obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakýkoli průmysl by měl být umístěn v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

Odbor dopravy

- podmínka pro lokality č. 4 a 5: do grafické části - Hlavního výkresu byly na základě požadavku KÚ očíslovány silnice III. třídy a byla vyznačena jejich ochranná pásma Trasy vedení obslužných komunikací v rámci lokality obytné zástavby nejsou v grafické části vymezeny.

- mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nebudou navrhována podélná uložení vedení v tělesech silnic

- připojení rozvojových lokalit na komunikace budou splňovat § 10 ZPK. Počet připojení na komunikaci bude omezen na minimum

- pěší doprava bude řešena vymezením ploch pro chodníky včetně rezervy pro dopravní obslužnost ve smyslu ČSN 73 64 25

Odbor kultury a památkové péče

Není příslušný k uplatnění stanoviska

Dále :

KÚSK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č.4 ÚPO Veleň na životní prostředí ( tzv. SEA )

Do textové části byla k lokalitám č. 4 - území pro sport a č. 5 - území pro podnikání připojena podmínka, že konkrétní záměry připravované v této lokalitě bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odb. životního prostředí a zemědělství, k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí ( tzv. EIA), dle § 4 odst. 1 zákona.

Pro lokalitu č.1 - všeobecně obytné území je stanoveno požadované izolační pásmo na jižním okraji lokality dané navrženou lokalitou č.3 ( VZ ) , navazující na stávající výrobní plochu KV, za účelem předcházení vzájemných budoucích rozvojových střetů.

B4 / Útvar rozvoje hl.m. Prahy

V připomínkách vyjádřen nesouhlas s dalším rozšířením zastavitelné plochy v případě lokality č.1.

Změna č. 4 ÚP obce Veleň však není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Veleň stanovena žádná omezující kritéria.

V uvedených podkladech je obec Veleň zahrnuta do prostoru suburbanizace – prostoru nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center. Změna č. 2 ÚP obce Veleň (z roku 2009) vymezila na území obce nové funkční plochy pro bydlení. Tyto plochy jsou již buď zcela zastavěny, nebo se na nich částečně zástavba realizovala či je v projektové přípravě. Tím je v obci Veleň dána naplněnost navržených funkčních ploch pro bydlení a jejich kapacita je již vyčerpána.

#### B5 / Povodí Labe

Dle provedeného geodetického zaměření řešeného území byla korigována trasa Mratínského potoka a jeho biokoridoru východně od navrhované lokality č.1. Niveleta terénu po rekultivaci byla zdvižena cca o 1 m , čili dochází k posunu hranice zátopového území .

#### B6 / MERO, a.s.,

Lokalita č.2 přichází do kontaktu s výhledovým investičním záměrem "Přípolož dálkovodů podél ropovodu Družba"

Ochranné pásmo ropovodu, zahrnující i trasu a ochranné pásmo přípolože, je vyznačeno hlavním výkresu.

**Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 21.8.2013 , č.j. 124866/2013/KUSK byla lokalita vyjmuta z řešení Změny č.4 ÚPO**

#### B7 / Městský úřad Brandýs nad Labem -OŽP

- bez připomínek

#### B8 / Městský úřad Brandýs nad Labem -OŽP - vodoprávní úřad

ad připomínky 1, 2 ,6

Změna č.4 nemá vliv na na zvětšení odtoku do recipientů , je řešeno vsakováním na vlastním pozemku, retenčními nádržemi , kontaminované dešťové vody budou předčištěny na vhodných a kapacitních odlučovačích

ad 3

U drobných vodních toků budou ponechány volné pozemky ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodního toku , resp. 8 m u Mratínského potoka ( § 49 vodního zákona ) . Tato linie je m.j. dána i hranicí biokoridoru vodního toku Mratínského potoka .

ad 4a 5

Odkanalizování je v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací , který zajišťuje kraj v samostatné působnosti ( § 4 zák. č. 274 / 2001 Sb ). Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. Na ČOV bude zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.

ad 7

Příslušná ochranná pásma řadů , stok a ČOV budou respektována.

ad 8

Hranice území ohrožených povodněmi jsou vyznačena , vychází se přitom z dostupných podkladů správce povodí a vodních toků tj. Povodí Labe .

V aktivní zóně záplavového území není plánována žádná stavba .

ad 9

V případě dotčení pozemků melioračním zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správci , provozovateli a vlastníky.

#### B9 / Správa železniční dopravní cesty

Územní ochrana koridoru VRT je ve Změně č.4 ÚPO Veleň respektována v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

B10 / Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje

a/ - i/ - požadavky CO jsou řešeny samostatnou vyhláškou obce Veleň

Požadavek, aby nově navrhované místní komunikace v řešeném území - včetně případných obratišť a výhyben - odpovídaly zákonným předpisům, týkajícím se navrhování komunikací i ČSN 736110 z ledna 2006, bude zapracován do dalších stupňů dokumentace.

B11 / Pražská plynárenská Distribuce a.s.

Stanovené možnosti připojení lokalit 1,4,5 na plynárenskou distribuční soustavu budou respektovány. Konkrétní technické podmínky napojení budou nadále jednotlivým investorům ze strany PPD a.s. stanovovány na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě .

B12 / Norman, s.r.o.

Požadavek firmy na zohlednění hlukové zátěže z výroby byl posouzen vypracováním akustické studie vypracované firmou Energetická agentura s.r.o., Strážovská 343/17, 15300 Praha 5 v květnu 2013.

Hranice lokality č.1 (OV) byla na základě této hlukové studie stanovena ve vzdálenosti 46 m severně od hranice komerční plochy na p.č. 413/30. Vzniklé izolační pásmo představuje část navrhované plochy veřejné zeleně ( lokalita č.3 - VZ ) .

B13 / pan Antonín Pešta

ad Zábor ZPF

Změna č. 2 ÚP obce Veleň (z roku 2009) vymezila na území obce nové funkční plochy pro bydlení. Tyto plochy jsou již buď zcela zastavěny, nebo se na nich částečně zástavba realizovala či je v projektové přípravě. Tím je v obci Veleň dána naplněnost navržených funkčních ploch pro bydlení a jejich kapacita je již vyčerpána.

V obci Veleň se vyskytují v převážné míře půdy I. třídy ochrany. Z tohoto důvodu musejí být nově navrhované plochy umístěny na těchto půdách a nelze se jim při plánovaném a koordinovaném rozvoji obce nikterak vyhnout.

ad Ochrana veřejného zdraví

Ve stávajícím územním plánu, který byl zpracováván v roce 2000, byla vymezena funkční plocha PV pro účely umístění komerčních aktivit. Tato plocha byla zvolena nevhodně s ohledem na těsné sousedství s obytnou zástavbou. Z těchto důvodů nedošlo ani za 13 let k zájmu o obsazení této plochy. Změna č. 4 ÚP obce Veleň tuto plochu ruší a nahrazuje ji funkční plochou VZ - Veřejná zeleň. Není předpoklad omezení současných podnikatelů nově umístěnou funkční plochou , která defakto nahrazuje původně navrhovanou .

ad Dopravní infrastruktura

Místní komunikace budou udržovány v provozuschopném stavu

Dále :

: Kapacita ČOV a MŠ bude pro potřeby nové zástavby v lokalitě č.1 rozšířena

B14 / Ing. arch. Michal Vrba

ad 1 a 4. Vyjádřen nesouhlas s dalším rozšířením zastavitelné plochy v případě lokality č.1.

Změna č. 4 ÚP obce Veleň však není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Veleň stanovena žádná omezující kritéria.

V uvedených podkladech je obec Veleň zahrnuta do prostoru suburbanizace – prostoru nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center. Změna č. 2 ÚP obce Veleň (z roku 2009) vymezila na území obce nové funkční plochy pro bydlení. Tyto plochy jsou již buď zcela zastavěny, nebo se na nich částečně zástavba realizovala či je v projektové přípravě. Tím je v obci Veleň dána naplněnost navržených funkčních ploch pro bydlení a jejich kapacita je již vyčerpána.

ad 2

Navrhované lokality nejsou povodněmi ohroženy. Hranice lokality č.1 respektuje aktuální hranici zátopového území. V okolí přiléhajícím k lokalitám č. 4 a 5 byla provedena rekultivace terénu, čímž došlo k navýšení terénu. Z těchto důvodů není současná mapa záplavového území již aktuální.

ad 3

Kapacita ČOV bude pro potřeby nové zástavby v lokalitě č.1 a lokality 4 a 5 rozšířena.

ad 5V lokalitě č.4 se nepředpokládá realizace dalšího fotbalového hřiště nýbrž hřišť pro jiné sportovní aktivity. Ostatní požadavky viz řešení připomínek ad 1,2,3,4 .

### **C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje**

Navrhované lokality nepřicházejí do kontaktu se záměry a stávajícími záležitostmi nadmístního významu ( VRT, vrchní vedení 22kV, ropovod Družba ) . Původně navrhovaná lokalita č. 2 byla na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 21.8.2013 , č.j. 124866/2013/KUSK vyjmuta z řešení Změny č.4 ÚPO

### **D. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

#### **1. Zemědělský půdní fond**

##### **1.1. Metodika vyhodnocení záborů ZPF**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 3 územního plánu 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.června1992.

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 yl 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.

## 1.2. Vyhodnocení záborů ZPF

### 1.2.1. Vyhodnocení záborů ZPF dle BPEJ a druhů pozemků ( kultur )

#### Pravděpodobný rozsah záboru ZPF - Změna č.4 ÚP Veleň

Lokalita změny č.4	p.č.	druh pozemku	výměra v m2	BPEJ v m2 20100 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 20300 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 26200 tř.ochrany II.	BPEJ v m2 20810 tř.ochrany II.	pravděpodobný rozsah záboru ZPF v m2	návrh funkčního využití
okality č.1	413/1	orná půda	97 306	83 146	13 890	270	0		
<b>Celkem v m2</b>			<b>97 306</b>	<b>83 146</b>	<b>13 890</b>	<b>270</b>	<b>0</b>	<b>55 905</b>	<b>OV</b>

#### Pravděpodobný rozsah záboru ZPF - Změna č.4 ÚP Veleň

Lokalita změny č.4	p.č.	druh pozemku	m2	BPEJ v m2 20100 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 20300 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 26200 tř.ochrany II.	BPEJ v m2 20810 tř.ochrany II.	pravděpodobný rozsah záboru ZPF v m2	návrh funkčního využití
okality č.3	413/31	orná půda	11 981	11 981	0	0	0		
<b>Celkem v m2</b>			<b>11 981</b>	<b>11 981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 658</b>	<b>VZ</b>

#### Pravděpodobný rozsah záboru ZPF - Změna č.4 ÚP Veleň

Lokalita změny č.4	p.č.	druh pozemku	m2	BPEJ v m2 20100 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 20300 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 26200 tř.ochrany II.	BPEJ v m2 20810 tř.ochrany II.	pravděpodobný rozsah záboru ZPF v m2	návrh funkčního využití
okality č.4	415	trvalý travní porost	9 183	612	0	8 571	0		
	416/1	trvalý travní porost	14 266	0	0	14 266	0		
<b>Celkem v m2</b>			<b>23 449</b>	<b>612</b>	<b>0</b>	<b>22 837</b>	<b>0</b>	<b>11 308</b>	<b>SV</b>

#### Pravděpodobný rozsah záboru ZPF - Změna č.4 ÚP Veleň

Lokalita změny č.4	p.č.	druh pozemku	m2	BPEJ v m2 20100 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 20300 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 26200 tř.ochrany II.	BPEJ v m2 20810 tř.ochrany II.	pravděpodobný rozsah záboru ZPF v m2	návrh funkčního využití
okality č.5	415	trvalý travní porost	9 183	612	0	8 571	0		
	416/1	trvalý travní porost	14 266	0	0	14 266	0		
<b>Celkem v m2</b>			<b>23 449</b>	<b>612</b>	<b>0</b>	<b>22 837</b>	<b>0</b>	<b>8 842</b>	<b>PV</b>

#### Pravděpodobný rozsah záboru ZPF - Změna č.4 ÚP Veleň

Lokalita změny č.4	p.č.	druh pozemku	m2	BPEJ v m2 20100 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 20300 tř.ochrany I.	BPEJ v m2 26200 tř.ochrany II.	BPEJ v m2 20810 tř.ochrany II.	pravděpodobný rozsah záboru ZPF v m2	návrh funkčního využití
okality č.6	212/5	orná půda	44 121	44 121	0	0	0		
	202	orná půda	16 721	16 721	0	0	0		
	201	orná půda	15 569	15 569	0	0	0		
	212/6	orná půda	4 428	4 428	0	0	0		
	502/4	orná půda	502	502	0	0	0		
	212/19	orná půda	2 914	2 877	0	37	0		
	187	orná půda	42 651	25 556	0	1 121	15 974		
	183	orná půda	38 163	38 163	0	0	0		
	179/1	orná půda	41 024	41 024	0	0	0		
	178	orná půda	12 725	12 725	0	0	0		
	177	orná půda	25 950	25 950	0	0	0		
<b>Celkem v m2</b>			<b>244 768</b>	<b>227 636</b>	<b>0</b>	<b>1 158</b>	<b>15 974</b>	<b>19 270</b>	<b>OPV</b>

#### Pravděpodobný celkový rozsah záboru ZPF - Změna č.4 ÚP Veleň - celkem m2

**102 983**

### 1.2.2. Závěrečné zhodnocení a zdůvodnění záborů ZPF

Změna č. 2 ÚP obce Veleň (z roku 2009) vymezila na území obce nové funkční plochy pro bydlení. Tyto plochy jsou již buď zcela zastavěny, nebo se na nich částečně zástavba realizovala či je v projektové přípravě. Tím je v obci Veleň dána naplněnost navržených funkčních ploch pro bydlení a jejich kapacita je již vyčerpána.

V obci Veleň se vyskytují v převážné míře půdy I. třídy ochrany. Z tohoto důvodu musejí být nově navrhované plochy umístěny na těchto půdách a nelze se jim při plánovaném a koordinovaném rozvoji obce nikterak vyhnout.

## **2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Změna č.4ÚPO nezasahuje do pozemků PUPFL ani do jejich ochranných pásem

### **Grafická část :**

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu  
(zákres vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF a PUPFL)