

# ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VELEŇ

Pořizovatel:

OÚ OBCE VELEŇ

Spolupracující zastupitel:

Ing. Jiří Kazda

Výkonný pořizovatel:

Ing. Arch. Martina Bredová

Zpracovatel změny č. 5:

ARI PROJEKT s.r.o.  
Ing. Jaroslav HEJHAL, ČKAIT, č. aut. 008174  
Trnín 1176, 193 00 Praha 9  
tel. 603 450126  
e-mail: ariprojekt@seznam.cz

Zhotovitel změny č. 5:

Ing. arch. Jiří Danda, č. aut. 01 490  
ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy  
Tel: 602 573 885  
E-mail: jiri.danda@archdan.cz

Datum:

leden 2017

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	
Název dokumentace	Změna č. 5 ÚP obce Veleň
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal	ZASTUPITELSTVO OBCE VELEŇ
Datum nabytí účinnosti	
Starosta obce Veleň Ing. Jiří Kazda	Oprávněná úřední osoba pořizovatele v zastoupení obce na základě mandátní smlouvy Ing. arch. Martina Bredová
Podpis a otisk úředního razítka	Podpis

## **SEZNAM PŘÍLOH:**

- **Textová část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň**
- **Grafická část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň**

Výkres základního členění 1:5 000

- **Odůvodnění - textová část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň**
- **Odůvodnění - grafická část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň**

Hlavní a koordinační výkres 1:5 000

## Obsah textové části

Úvod	4
<b>a. Vymezení zastavěného území změny č. 5 ÚP obce Veleň</b>	<b>4</b>
<b>b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 5 ÚP obce Veleň</b>	<b>4</b>
<b>c. Urbanistická koncepce změny č. 5 ÚP obce Veleň včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>4</b>
c.1 Návrh členění území změny č. 5 ÚP obce Veleň na funkční plochy	5
c.2 Limity využití území ve změně č. 5 ÚP obce Veleň	5
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 5 ÚP obce Veleň	5
<b>d. Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>6</b>
d.1 Dopravní řešení	6
d.2 Zásobování vodou	6
d.3 Kanalizace	6
d.4 Zásobování plynem a elektrickou energií	6
d.5 Likvidace komunálního odpadu	6
d.6 Návrh územního systému ekologické stability	6
d.7 Civilní ochrana	6
<b>e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma</b>	<b>7</b>
<b>f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 5 ÚP obce Veleň</b>	<b>8</b>
<b>g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit</b>	<b>8</b>
<b>h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101</b>	<b>8</b>
<b>i. Údaje o počtu listů změny č. 5 ÚP obce Veleň a počtu výkresů</b>	<b>8</b>

## Úvod

Změna č. 5 ÚP obce Veleň je zpracována ve formě vydání územně plánovací dokumentace ve smyslu vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část změny č. 5 ÚP obce Veleň odpovídá obsahem příloze č. 7 uvedené vyhlášky, tak aby smysluplně doplňovala textovou část schváleného územního plánu obce Veleň z roku 2000.

**Do grafických příloh jsou zahrnuty jen ty výkresy, jichž se Změna č. 5 ÚP obce Veleň týká.**

### **a. Vymezení zastavěného území pro změnu č. 5 ÚP obce Veleň**

Obec Veleň má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod obce.

Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce.

**Změna č. 5 ÚP obce Veleň aktualizuje hranici zastavěného území v místech realizovaných nových staveb.**

### **b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 5 ÚP obce Veleň**

Změnou č. 5 ÚP obce Veleň se nezmění základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území.

Základním důvodem pro pořízení změny č. 5 ÚPO Veleň je potřeba obce zajistit ucelenou plochu pro veřejnou vybavenost - výstavbu nové školy a požární zbrojnice

Schválený územní plán obce Veleň po změnách č. 1 – 4 vymezuje zastavitelnou plochu pro občanskou vybavenost v rozvojovém území pro bydlení severozápadně od centra obce. Tato plocha mimo centrum, která byla změnou č.2 vymezena v proluce v plochách pro bydlení se ukázala jako nevhodná pro umístění frekventovaného provozu školského zařízení a pro potřeby strategického umístění požární zbrojnice.

Nová poloha při ulici Hlavní umožní umístění školy a požární zbrojnice v přímé vazbě na centrum obce se všemy potřebami, které obě stavby budou vyžadovat. Původně nezastavitelná plocha vymezená pro VZ - veřejnou zeleň bude v rámci změny č.5 nahrazena vymezením nezastavitelné plochy VZ v lok.č.2.

V lok. č. 3 doplňuje změna č. 5 ÚPO Veleň stávající již realizovanou plochu OV pro bydlení novou zastavitelnou plochou OV v proluce mezi Mratfínským potokem a zastavěným územím obce. Vymezením této plochy se tak dokončují urbanizace východní hranice zastavěného území obce.

### **c. Urbanistická koncepce změny č. 5 ÚP obce Veleň včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce vychází z danosti území, nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s možnými dostavbami na volných pozemcích a prolukách uvnitř obce a s novou výstavbou na volných pozemcích v zastavitelném území v hranicích obce.

Základy urbanistické kompozice území obce Veleň byly dány přírodními podmínkami a formovány osídlením v minulých staletích, kdy byla obec součástí intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny.

Urbanistická koncepce schváleného ÚP obce Veleň se změnou č. 5 ÚP obce nemění.

Zadání změny č. 5 ÚP obce Veleň, které bylo schváleno zastupitelstvem obce Veleň a vymezilo ve změně č. 5 ÚP obce Veleň 3 lokality.

### **Lokalita č. 1**

Změna nezastavitelné plochy VZ určené pro veřejnou zeleň na zastavitelnou plochu VŠ pro občanskou vybavenost - školství a požární zbrojnice v rozsahu parc.č. 413/31.

Parc. č.: 413/31 k.ú. Veleň

Druh pozemku: ostatní plocha

Celková plocha: 1,12981 ha

### **Lokalita č. 2**

Změna nezastavitelné plochy pro R rekultivaci skládky a P ornou půdu na plochu nezastavitelnou VZ pro veřejnou zeleň

Parc. č.: 61/16, 61/1, 61/18, 61/15, 96/1, 94/1 a 94/2 k.ú. Veleň

Druh pozemku: ostatní plocha

Celková plocha: 7,1646 ha

### **Lokalita č. 3**

Změna nezastavitelné plochy P orná půda na zastavitelnou plochu OV pro bydlení.

Parc. č.: část 413/1 k.ú. Veleň

Druh pozemku: ostatní plocha

Celková plocha: 0,7786 ha

Dokumentace změny č. 5 ÚP obce Veleň respektuje základní koncepce všech nadřazených územně plánovacích dokumentací a podkladů – Aktualizovanou Politiku územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, závaznou urbanistickou koncepci vycházející z platného územního plánu obce Veleň

## **c.1 Návrh členění území změny č. 5 ÚP obce Veleň na funkční plochy**

Změna č. 5 ÚP obce Veleň mění:

- nezastavitelnou plochu VZ veřejné zeleně na zastavitelnou plochu VŠ pro občanskou vybavenost v lokalitě č. 1

- nezastavitelné plochy pro R pro rekultivaci skládky a O ornou půdu mění na nezastavitelnou plochu VZ veřejnou zeleň v lokalitě č. 2

- nezastavitelnou plochu O ornou půdu na zastavitelnou plochu mění na plochu OV všeobecně obytné území v lokalitě č. 3

## **c.2 Limity využití území ve změně č. 5 ÚP obce Veleň**

Využití území a jeho limity vycházejí:

z územně analytických podkladů

z politiky územního rozvoje

z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán Veleň

Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou

Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí

Omezení vyplývající z napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod

ze zákona č. 44/1988 Sb o ochraně a využití nerostného bohatství v ložisku chlářských surovin Brázdím č.lož. 3 107000.

### **c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 5 ÚP obce Veleň**

Umístění plchy pro občanskou vybavenost při ulici Hlavní v rozsahu parc.č. 413/31 v návaznosti na centrum obce ve změně č. 5 se zceluje stávající zástavba v přirozené urbanistické ose obce Veleň. Charakter zástavby na nových zastavitelných plochách SV a OV v lokalitách č. 1 a 3 změny č. 5 bude realizována v charakteristickém měřítku vesnické zástavby s možnými prvky moderní architektury. Nově vymezená nezastavitelná plocha VZ – veřejné zeleně na rekultivované bývalé skládce navazuje na stávající sportovně rekreační plochy kolem Mratínského potoka a přirozeně tak zvyšuje rekreační potenciál celého území.

### **d. Koncepce veřejné infrastruktury**

Změna č. 5 ÚP obce Veleň nebude mít zásadní vliv na koncepci veřejné infrastruktury danou schváleným ÚP obce Veleň.

#### **.d.1 Dopravní řešení**

Změnou č. 5 ÚP obce Veleň vymezená zastavitelná plocha bude obsluhována ze stávající komunikační sítě silnic III. třídy stávajícími obslužnými a účelovými komunikacemi. Změna č. 5 ÚP obce Veleň nemění stávající obsluhu MHD.

#### **d.2 Zásobování vodou**

Území vymezené změnou č. 5 ÚP obce Veleň bude napojeno na stávající a budované veřejné vodovodní řady.

#### **d.3 Kanalizace**

Splašková kanalizace pro území vymezené změnou č. 5 ÚP obce Veleň bude napojena na stávající a budované veřejné řady. Odvod dešťových vod bude likvidován na vlastních pozemcích retencemi a vsakováním.

#### **d.4 Zásobování plynem a el. Energii**

Stejně jako vodovod a kanalizace budou plochy vymezené změnou č. 5 ÚP obce Veleň napojeny na stávající a budované řady ve veřejných komunikacích. Energetická zařízení jsou provozována a realizována dle zákona ve veřejném zájmu.

#### **d.5 Likvidace komunálního odpadu**

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu zajišťuje v celém území určená firma se smluvním vztahem, která zajišťuje i organizaci odvozu tříděného odpadu. Na území není umístěna žádná skládka TKO

#### **d.6 Návrh územního systému ekologické stability**

Změna č. 5 ÚP obce Veleň nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

#### **d.7 Civilní a požární ochrana**

##### Civilní ochrana

Zajištění požadavků CO zůstává v platnosti dle schváleného ÚP dle vyhl. obce pro Veleň změnu č. 5 územního plánu obce Veleň. 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.

Dle Vyhl. č. 380/2002 Sb. se upřesňují požadavky pro přípravu a provádění úkolů ochrany obyvatelstva takto:

Z katastru obce vytéká Mratínský potok, který odvádí dešťovou vodu ze zastavěného území. Na jeho toku jsou rybníky, plní funkci retence pro případy intenzivních dešťů. Pro tuto vodoteč je třeba v souvislosti s rozšiřováním zástavby aktualizovat povodňový plán, který bude řešit potřebu ochrany před případným průchodem povodňové vlny, resp. vliv místních přivalových srážek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a k stávající a budoucí zástavbě.

Zóny havarijního plánování se v řešeném území nenacházejí.

##### Požární ochrana

- a) Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku zajišťující požární zásah a záchranné práce s možností odjezdu nebo s místy pro její otáčení (viz část d1) Doprava)
- b) Při budování obecního vodovodu v zastavěném i zastavitelném území obce bude jednoznačně řešeno zásobování požární vodou dle požadavku § 41 odst.1 písmeno b) vyhlášky č.246/2001 Sb. (viz. Část d2) Zásobování vodou).
- c) Při nové výstavbě bude kolem objektů zachován požárně nebezpečný prostor ve smyslu platných předpisů a obecně technických požadavků na výstavbu.

### **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma**

Změna č. 5 ÚP obce Veleň nebude mít vliv na vymezené plochy územního systému ekologické stability.

Krajinu v okolí Veleně lze popsat jako převážně rovinatou s mírnými sklony a nevýraznými horizonty. V západní a severovýchodní části katastru mírně klesá k severu. V jižním cípu katastru je mírně zahluobené údolí Mratínského potoka. Území náleží do geomorfologického okrsku Čakovické tabule, podcelku Českobrodské tabule.

V katastru Veleň ale také v jeho přilehlém okolí, zcela dominují plochy orné půdy s velkoplošnou strukturou. Lesních ploch, popřípadě drobnějších remízků, je v zájmovém území velmi málo. Jediná celistvější lesní plocha se nachází na jižní hranici katastru (podél Mrákořínského potoka. Novým krajinným prvkem se stala bývalá skládka, která je předmětem rekultivace a změna č. 5 ÚPO Veleň v rozsahu skládky vymezuje plochu pro VZ veřejnou zeleň.

### **f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 5 ÚP obce Veleň**

#### Lokalita č. 1

Zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost vymezená změnou č. 5 ÚPO Veleň bude určena pro školské zařízení a požární zbrojnici.

Zastavenost do 50 %

Podlažnost do 2NP

#### Lokalita č. 2

Změnou č. 5 ÚPO Veleň vymezená veřejná zeleň bude mít shodné podmínky vyjádřené schváleným územním plánem obce po změnách 1 – 4.

Vymezovaná plocha VZ zasahuje do ochranného pásma produktovodu, podmínky ochranného pásma budou respektovány.

### **g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit**

Změna č. 5 ÚP obce Veleň neuplatňuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

### **h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101**

Ve změně č. 5 ÚPO Veleň nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva.

### **i. Údaje o počtu listů změny č. 1 územního plánu Veleň a počtu výkresů**

Textová část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň - počet listů:	8
Grafická část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň - počet příloh:	1
Odůvodnění - Textová část - Změna č. 5 ÚP obce Veleň- počet listů:	16