

05-2016

NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA č.5 ÚPM VELVARY

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č.5 ÚPM VELVARY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 10 000
HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.5 ÚPM VELVARY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRES Č. OD-1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
VÝKRES Č. OD-2	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ DLE PŘÍLOHY č. 5 VYHLÁŠKY č. 500/2006 Sb.

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD VELVARY
NÁMĚSTÍ KRÁLE VLADISLAVA 1, 273 24 VELVARY
STAROSTA: Mgr.RADIM WOLÁK
TEL. 606 668 801
e-mail el.podatelna@velvary.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

**Ladislav
PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURŮ



Dr. ING. ROMAN KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
TEL.606 569 963
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1. ZMĚNA Č. 5 ÚPM VELVARY

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla změnou č. 5 aktualizována ke dni 25.4.2016, graficky je znázorněna ve výkrese Základního členění území změny č. 5, který po vydání změny nahradí obdobné výkresy změn č.1 - 4.

b) Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území města se změnou č. 5 nemění, je doplněna o nové plochy v lokalitě Z5-1, přiřčené do ÚPM Velvary změnou katastrální hranice.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění a je změnou č. 5 respektována. Změnou č. 5 se doplňuje ÚPM Velvary v lokalitě Z5-1, rozdělené zpřesněným koridorem pro umístění dopravní stavby D133 (II/240 Velvary-obchvat) na části Z5-1A a Z5-1B, v rozsahu dle textové a grafické části územně dokumentace změny č. 5. Původní využití ploch nebylo stanoveno, obec Uhy nedisponuje územním plánem.

Změnou č. 5 je urbanistická koncepce doplněna v jedné řešené lokalitě Z5-1 pro nově přiřčenou část katastrálního území Velvary a dochází k vymezení:

zastavitelných ploch:

- zastavitelné plochy pro území smíšené v části Z5-1A
- zastavitelné plochy pro území veřejné vybavenosti – komerčních areálů v části Z5-1B
- území silniční dopravy dle DÚR na umístění dopravní stavby II/240 Velvary-obchvat

plochy přestavby:

- plochy přestavby „Z5-P1“ pro území smíšené v části Z5-1A

zastavěného území

- území smíšené-stav

nezastavěného území

- území zemědělské půdy-stav

Urbanistická koncepce je doplněna o plochu nového způsobu využití území veřejné vybavenosti – komerčních areálů.

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Změnou č.5 není koncepce veřejné infrastruktury, stanovená ÚPM Velvary zásadně dotčena. Změna vymezuje v lokalitě Z5-1 zpřesněný koridor pro umístění dopravní stavby D133 dle dokumentace k územnímu řízení - silnice II/240 Velvary- obchvat. Ve výkrese základního členění je vložen aktualizovaný otisk koridoru v celém jeho průběhu v k.ú Velvary. Koridor zahrnuje trasování dopravní stavby D133 – silnice II/240, Velvary, přeložka, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.); doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

Koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování je doplněna o bilance nově definované zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu v lokalitě Z5-1 takto:

Bilance potřeby vody (navýšení nároků oproti ÚPM):

Výchozí předpoklad: 6 osob/RD (2 byty/RD), spotřeba 130 l/osobu/dem

LOKALITA	Odhad-počet odběr.jednotek	počet obyvatel	Qp m3/den	Qp l/s
Z5-1A	Max. 18	108	14,04	0,16

Bilance produkce splaškových vod je totožná.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Změnou č. 5 není dotčena koncepce uspořádání krajiny. Pro zajištění ochrany hodnot území jsou vzhledem k umístění lokality Z5-1 na rozhraní města a krajiny stanoveny regulativy ploch území smíšené v části Z5-1A a území veřejné vybavenosti – komerčních areálů v části Z5-1B.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 5 dochází k doplnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených ÚPM Velvary.

Plochy rozdílného způsobu využití se doplňují o plochu nového způsobu využití a jsou stanoveny podmínky pro její využití (regulativy):

„Území veřejné vybavenosti – komerční areály“

Hlavní využití

*pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby,
pozemky staveb a zařízení pro administrativu,*

přípustné využití

pozemky a plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře (PV)

*stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
plochy zeleně,*

Podmíněně přípustné využití

-pozemky staveb a zařízení pro nerušící výrobu a s ní související skladování s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů v rámci územního řízení vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

-nové stavby vzniklé v zájmovém území musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

-likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

Nepřípustné využití

-veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

-stavby pro skladování

-stavby pro obchodní prodej s celkovou výměrou nad 4 800 m² zastavěné plochy.

-parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

-veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přístupnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu

-všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

-všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- koeficient zastavění pozemku: max. 40%
- koeficient zeleně: min. 35%
- výška staveb max. 8 m nad okolním upraveným terénem
- bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené

Regulativy ploch „území smíšené“ se doplňují pro lokalitu Z5-1A o nové podmínky podmínky pro její využití (regulativy):

Podmíněně přípustné využití

-v lokalitě Z5-1A musí být v rámci projektové přípravy území prokázáno, že při umístění staveb pro bydlení budou splněny hygienické limity hluku ze silniční dopravy: podmínkou je předložení akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v rámci územního řízení na stavbu.

- nové stavby vzniklé v zájmovém území musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
- likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- stavby v lokalitě Z5-1A budou z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím stávající zástavbě v obci.
- při zástavbě lokality Z5-1A zachovat v co nejvyšší míře stávající vzrostlou zeleň při severní straně lokality, na poz. č.2088 dle KN bude zachováno nezastavitelné území 8 m od hrany vodního toku Bakovského potoka
- bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené
- zastavěná plocha staveb pro bydlení celkem v plochách Z5-P1 a Z5-1A bude max. 4400m²

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č.5 se doplňuje do VPS koridor pro umístění dopravní stavby D133-silnice II/240 Velvary-přeložka. Zpřesněný průběh v lokalitě Z5-1 dle dokumentace pro územní rozhodnutí je vyznačen ve výkresu VPS změny č.5.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou č.5 se nevymezují.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou č. 5 se nestanovují.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu

Změnou č.5 se nevymezují žádné plochy a koridory pro vydání regulačního plánu.

k) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

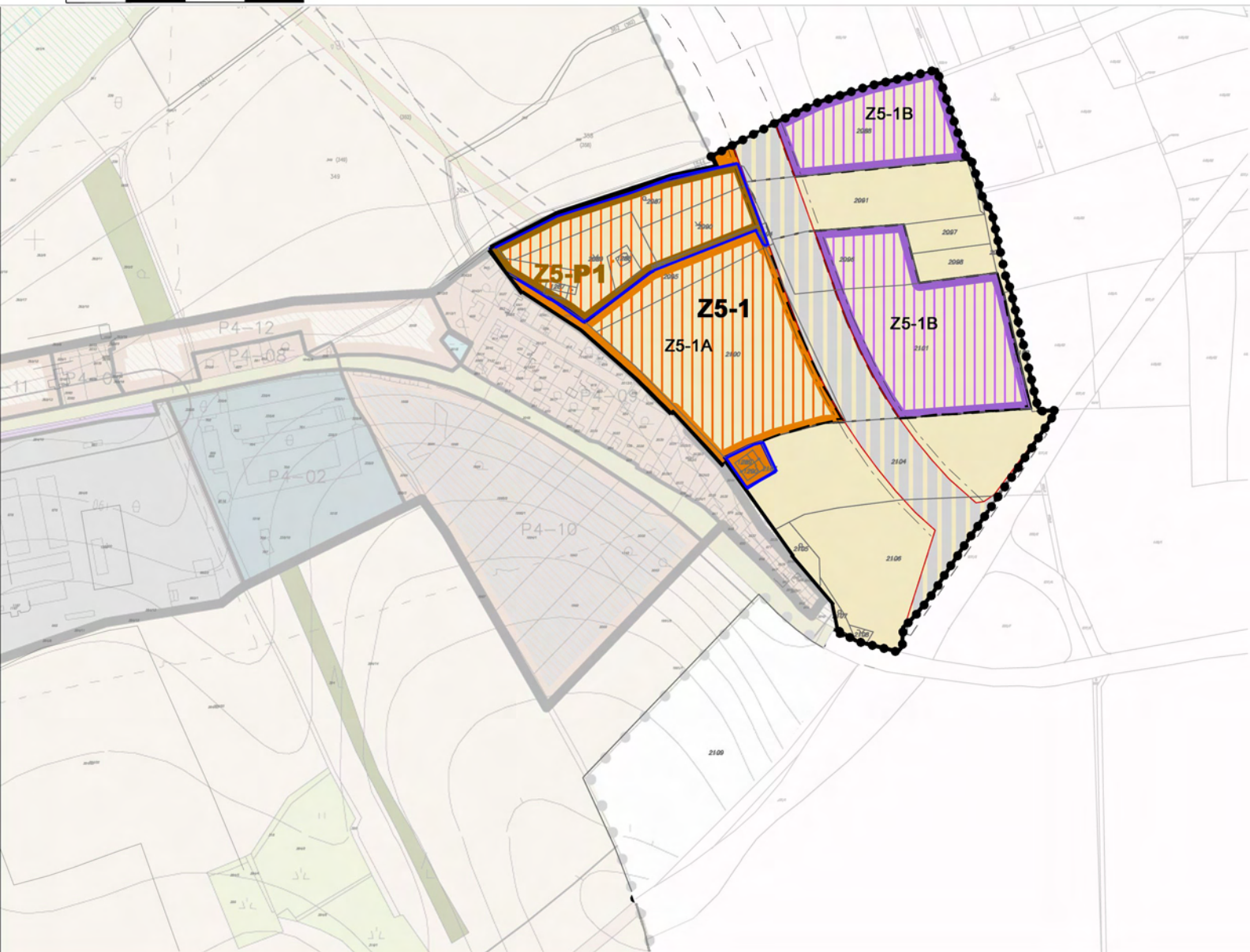
Změnou č.5 se nestanovují.

l) Údaje o počtu listů změny č. 5 ÚPM Velvary

Změna: 4 listy textové části, 2 listy grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny: 14 listů textové části, 2 listy grafické části odůvodnění

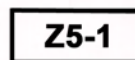
0 50m 100m 150m 200m



LEGENDA



HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
AKTUALIZOVANÁ HRANICE KN



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A OZNAČENÍ
LOKALITY ZMĚNY

PŮVODNÍ ÚP

ZMĚNA Č. 5



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ



PLOCHA PŘESTAVBY



ÚZEMÍ SMÍŠENÉ - STAV



ÚZEMÍ SMÍŠENÉ - NÁVRH



ÚZEMÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
- komerční areály - NÁVRH



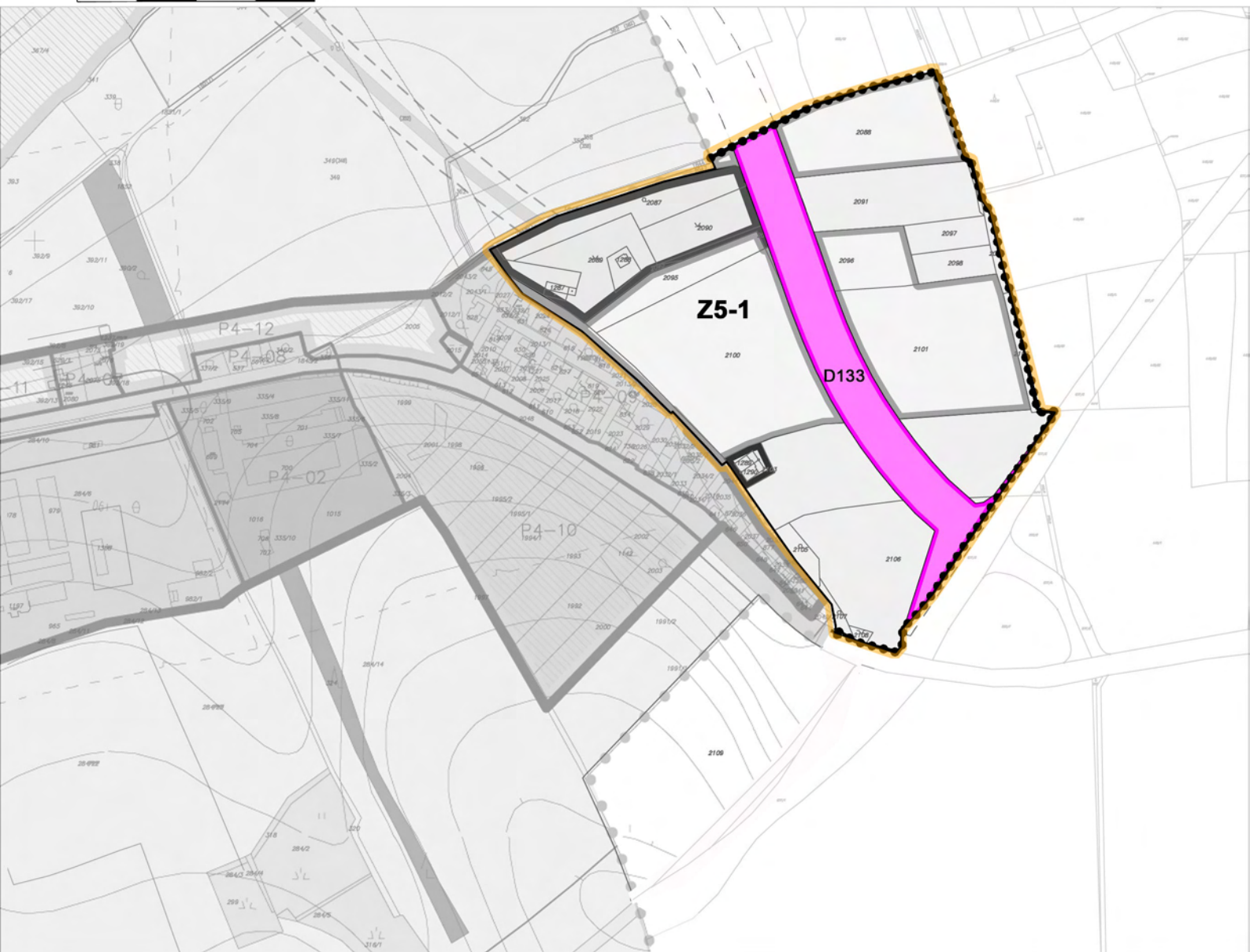
ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY



ÚZEMÍ SILNIČNÍ DOPRAVY
(koridor pro umístění dopravní stavby
D133 dle ZÚR Středočeského kraje)

OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACE

0 50m 100m 150m 200m



LEGENDA



HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
AKTUALIZOVANÁ HRANICE KN



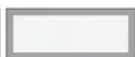
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A OZNAČENÍ
LOKALITY ZMĚNY

PŮVODNÍ ÚP

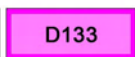
ZMĚNA Č. 5



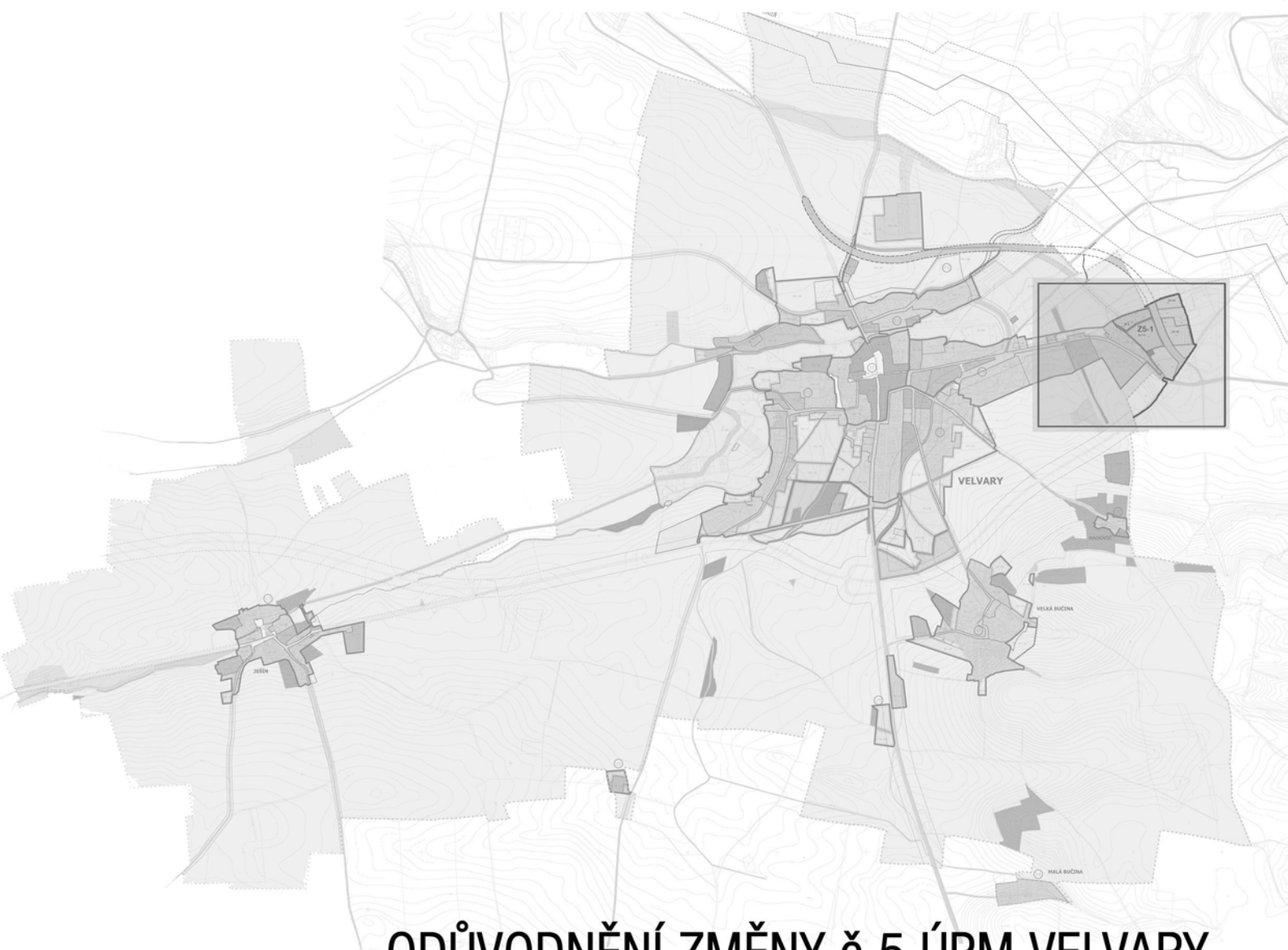
HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA,
PRO KTEROU LZE PRÁVA K POZEMKŮM
A STAVBÁM VYVLASTNIT
koridor pro umístění dopravní stavby D133



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.5 ÚPM VELVARY

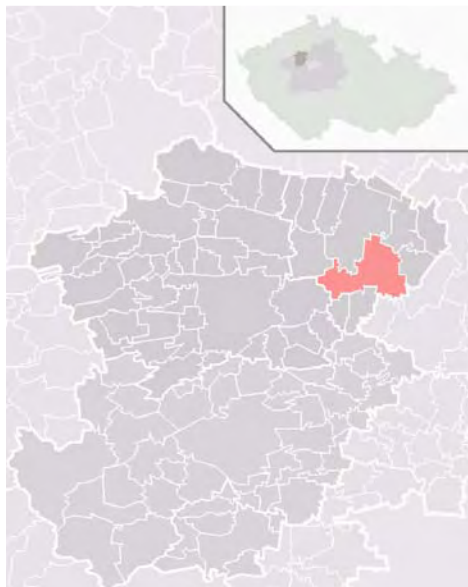
OBSAH- TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚPM VELVARY

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	2
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	2
2.2.	Vyhodnocení splnění zadání změny č. 5	2
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny č.5	3
2.3.1.	Vymezení zastavěného území	4
2.3.2.	Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
2.3.3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
2.3.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování	6
2.3.5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	7
2.3.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
2.3.7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	9
2.3.8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
2.3.9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	9
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	10
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	11
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	11
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch změnou č. 5 ve vazbě ke stávajícím vymezeným zastavitelným plochám v ÚPM a vydaných změnách	12
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	13
2.9.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	14

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚPM VELVARY

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ



Město Velvary má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán města Velvary (ÚPM Velvary), schválený dne 27. března 2003 (účinnost 14. dubna 2003). V následujícím období byly pořízeny jeho čtyři změny, a to změna č. 1 schválená dne 22. září 2005 (účinnost 7. října 2005), změna č. 2 schválená dne 21. prosince 2006 (účinnost 8. ledna 2007), změna č. 3 vydaná dne 30. září 2010 (účinnost 15. října 2010) a změna č. 4 vydaná dne 17. prosince 2013 (účinnost 1. ledna 2014).

Zastupitelstvo města Velvary schválilo usnesením č. 5/2015 ze dne 24. června 2015 pořízení změny č. 5 ÚPM Velvary (dále jen „změna č. 5“) v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na návrh společnosti STERLING INVESTMENTS s.r.o.

Z hlediska širších územních vztahů je změnou č. 5 zpřesněno vedení, v ZÚR Stč. kraje zanesené veřejně prospěšné stavby: „koridor pro umístění stavby D133 – silnice II/240: Velvary, přeložka“. Koridor pro umístění stavby D133 je zpřesněn dle dokumentace pro územní rozhodnutí a kromě Velvar vede přes území obcí Chržín a Uhy.

S městem Velvary sousedí obce – město Kralupy nad Vltavou, obce Černuc, Hobšovice, Chržín, Kamenný most, Nelahozeves, Neuměřice, Olovnice, Uhy, a Žižice.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Město Velvary není dle Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky dne 15. dubna 2015, součástí žádné rozvojové oblasti či rozvojové osy. Změna č. 5 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z Aktualizace č. 1 PÚR ČR.

Řešené území je součástí ORP Slaný, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení řešeného území, nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 4 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje) byla schválena usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 Zastupitelstva Středočeského kraje, a její vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Středočeského kraje dne 7. února 2012, účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Pro řešené území Města Velvary vyplývá ze ZÚR Stč. kraje následující: Velvary jsou v ZÚR vymezeny jako lokální centrum

Zásady pro usměrnění územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení – pro potřeby obslužných funkcí je navržena plocha veřejné vybavenosti na východě řešeného území;

zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území – zlepšení dopravní situace v řešeném území má zajistit vybudování obchvatu ve vymezeném koridoru D133;

chránit kulturní a přírodní hodnoty území – koncepce ochrany kulturních a přírodních hodnot se změnou č. 5 nemění;

zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, oblužných i ekonomických aktivit – změnou č. 5 se navrhuje nově obytná plocha i nová plocha veřejné vybavenosti;

koordinovat rozvoj se sousedními obcemi – rozvoj navrhován změnou č. 5 je koordinován se sousedními Uhy

V řešeném území změny č. 5 se nachází veřejně prospěšná stavba:

- *Koridor pro umístění stavby D133 – silnice II/240: Velvary, přeložka* – změna č. 5 zpřesňuje vedení koridoru dle dokumentace zpracované pro územní rozhodnutí akce „II/240 VELVARY, OBCHVAT“.

Změna č. 5 ÚPM VELVARY navrhuje rozšíření zastavitelných ploch, zpřesňuje (upravuje) vedení koridoru pro umístění stavby D133 dle ZÚR Stč. kraje (koridor zahrnuje trasování dopravní stavby D133 – silnice II/240, Velvary, přeložka, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí -náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná, izolační a ochranná zeleň) a v řešeném území aktualizuje hranice obce a z obce Uhy přidání území. Změna č. 5 je v rámci řešeného území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU 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. 5 ÚPM VELVARY je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Změna č. 5 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPM VELVARY, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změnou č. 5 je urbanistická koncepce doplněna v jedné řešené lokalitě Z5-1 pro nově přiřčenou část katastrálního území Velvary, původní využití ploch nebylo stanoveno, obec Uhy nedisponuje územním plánem. Změnou č. 5 se tak doplňuje ÚPM Velvary v lokalitě Z5-1, rozdělené zpřesněným koridorem pro umístění dopravní stavby D133 (II/240 Velvary-obchvat) na části Z5-1A (území smíšené)- část je plochou přestavby, a Z5-1B (území veřejné vybavenosti –komerčních areálů). Změna zpřesňuje vedení koridoru pro umístění stavby D133 převzatého ze ZÚR Stč. Kraje a vymezuje území silniční dopravy dle DÚR na umístění dopravní stavby II/240 Velvary-obchvat. V rámci Změny č. 5 ÚPM Velvary byl vymezen zábor zemědělské půdy pro nové zastavitelné plochy, tento zábor probíhá na méně hodnotných půdách (5.třída ochrany): celkem dochází v plochách Z1-5 A a Z1-5B k rozšíření zastavitelných ploch o 5 ha (+1,7 ha koridor dopravní stavby D133) v 1 lokalitě Z5-1 (rozdělené koridorem na 2 zastavitelné plochy Z5-1A a Z5-1B). (Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, schéma využití zastavitelného území včetně bilancí využití- viz kapitola 2.7 tohoto odůvodnění). V řešené lokalitě část ploch zůstává ochráněno jako nezastavěné území a je pouze do ÚPM Velvary doplněno díky změně katastrální hranice, část ploch byla dle stavu v území zařazena do zastavěného území (resp. plochy přestavby).

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zadání bylo zpracováno podle zákona 183/2006 Sb. Obsah ZMĚNY č. 5 územního plánu města VELVARY odpovídá požadavkům přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna vymezuje 1 změnovou lokalitu Z5-1, nové plochy s rozdílným způsobem využití vychází z platné územně plánovací dokumentace obce. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou doplněny o plochy **ÚZEMÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – komerční areály.**

Změna č. 5 územního plánu města VELVARY je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY č. 5

V návrhu změny č. 5 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

Změnou č. 5 ÚPM v řešených lokalitách v souladu se Zadáním Změny č. 5:

[1]

Byla aktualizována hranice katastrálního území v lokalitě Z5-1 mezi Velvary a obcí Uhy a lokalita Z5-1 byla zahrnuta do ÚPM Velvary, jednotlivé plochy byly zařazeny do způsobu využití dle Zadání.

[2]

Byla aktualizována hranice zastavěného území ve výkresu Základního členění, který po vydání změny nahradí obdobné výkresy změn č.1 - 4.

[3]

Změnou došlo v souladu se zadáním v řešeném území, kde dosud byla absence územního plánu v vymezení:

zastavitelných ploch:

- zastavitelné plochy pro území smíšené v části Z5-1A
- zastavitelné plochy pro území veřejné vybavenosti –komerčních areálů v části Z5-1B
- území silniční dopravy dle DÚR na umístění dopravní stavby II/240 Velvary-obchvat

plochy přestavby:

- plochy přestavby „Z5-P1“ pro území smíšené v části Z5-1A

zastavěného území -území smíšené-stav

nezastavěného území -území zemědělské půdy-stav

[4]

Bylo vymezeno území silniční dopravy, zpřesněné dle dokumentace pro územní rozhodnutí akce „II/240 VELVARY, OBCHVAT“ (D133) a doplněno do VPS. Ostatní VPS dle ZÚR jsou mimořešené území změny č.5.

[5]

Bylo vymezeno v západní části lokality území s funkčním využitím „území smíšené“ (Z5-1A), jehož část je zastavitelné, část plochou přestavby a část zastavěným územím

[6]

Bylo vymezeno ve východní části lokality území s funkčním využitím „území veřejné vybavenosti – komerčních areálů“ (Z5-1B), jakožto nová funkční plocha

[7]

Byly stanoveny regulativy plochy „území veřejné vybavenosti – komerčních areálů“ v souladu se Zadáním, podklady a požadavky orgánů, uplatněnými v rámci Zadání změny. Regulativy byly nastaveny tak, že respektují Smlouvu o budoucí smlouvě darovací ze dne 29. ledna 2015 uzavřenou mezi městem Velvary a společností STERLING INVESTMENTS s.r.o., včetně schváleného zastavovacího schématu. Možnost vzniku skladových komplexů byla zcela vyloučena.

[8]

Byly stanoveny regulativy plochy „území smíšené“ v souladu s požadavky orgánů, uplatněnými v rámci Zadání změny a závěry VVURÚ

[9]

Koordinace s ohledem na širší územní vztahy:

-ÚPD Uhy není zpracován, naopak trasa koridoru dopravní stavby D133 bude muset být do tohoto budoucího ÚP převzata.

-řešená lokalita Z5-1 není dotčena ochranným pásmem ropovodu Družba

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, CÍLE ŘEŠENÍ, KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 5

CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území Města (zapracování nově přiřazeného území lokality Z5-1 k Velvarům do územního plánu, doplnění zastavitelných ploch, aktualizace stavu v území, aktualizace hranice zastavěného území).

Důvodem pořízení změny č. 5 je realizovat usnesení Zastupitelstva Města VELVARY a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy podmínky rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistické koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury a případně vymezení veřejně prospěšné stavby a opatření.

KONCEPCE ŘEŠENÍ Změny č. 5

Změna č. 5 ÚPM doplňuje území převzaté z k.ú Uhy po změně vzájemné hranice s k.ú Velvary a aktualizuje hranice k.ú.

Změnou č. 5 je urbanistická koncepce doplněna v jedné řešené lokalitě Z5-1 pro nově přiřazenou část katastrálního území Velvary a dochází k vymezení:

zastavitelných ploch:

- zastavitelné plochy pro území smíšené v části Z5-1A
- zastavitelné plochy pro území veřejné vybavenosti – komerčních areálů v části Z5-1B
- území silniční dopravy dle DÚR na umístění dopravní stavby II/240 Velvary-obchvat

plochy přestavby:

- plochy přestavby „P1“ pro území smíšené v části Z5-1A

zastavěného území

- území smíšené-stav

nezastavěného území

- území zemědělské půdy-stav

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 5 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM VELVARY zůstává zachována, pouze se doplňuje o jednu novou plochu: Území veřejné vybavenosti – komerční areály.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 25. 4. 2016, graficky je znázorněna ve výkrese Základního členění území změny č. 5, který po vydání změny nahradí obdobné výkresy změn č.1 – 4.

2.3.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje Města, stanovenou ve schváleném ÚPM VELVARY. Řešená lokalita změny leží ve stanoveném zastavěném území nebo na ně bezprostředně navazuje – záměry mají pouze lokální charakter, neovlivňující plošné a prostorové uspořádání krajiny. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou doplněny o plochu ÚZEMÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – komerční areály.

Stavby na ploše komerce mohou mít maximální výšku 8 m.

Stavby na ploše smíšené bydlení jsou regulovány v charakteru odpovídajícímu stávající zástavbě.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území:

Při umístění lokality změny nedochází k nevhodnému zásahu do krajinného rázu, jsou stanoveny podmínky využití ploch v souladu se závěry VVURŮ a požadavky Zadání.

2.3.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 5 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM VELVARY zůstává zachována a je pouze doplněna o jednu plochu s rozdílným způsobem využití – území veřejné vybavenosti – komerční areály. Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

Změnou č. 5 ÚPM se v řešené lokalitě Z5-1, rozdělené zpřesněným koridorem pro umístění dopravní stavby D133 (II/240 Velvary-obchvat) na části Z5-1A a Z5-1B:

- 1) vymezuje území silniční dopravy a zpřesňuje dle dokumentace pro územní rozhodnutí akce „II/240 Velvary, obchvat“ (D133) vedoucí středem lokality severojižním směrem
- 2) vymezuje území s funkčním využitím „území smíšené“ (Z5-1A) při severní a západní hranici sousedící se zastavěným územím
- 3) vymezuje území s funkčním využitím „území veřejné vybavenosti – komerčních areálů“ (Z5-1B) na východě lokality Z5-1
- 4) vymezuje plocha přestavby Z5-P1 v severozápadní části území

Urbanistická koncepce je doplněna o plochu nového způsobu využití území veřejné vybavenosti – komerčních areálů a o plochu přestavby.

Vyznačení lokalit změny a výřezů grafické části na podkladě zmenšeného výseku koordinačního výkresu



lokalita Z5-1 se nachází na východní hranici katastrálního území Velvary v sousedství obce Uhy. Dosud se jedná o území bez stanoveného způsobu využití: měnila se zde vzájemná hranice katastrálních území mezi městem Velvary a obcí Uhy (pod které řešené území změnou č.5, tj.lokalita Z5-1, dříve spadalo) a Uhy nedisponují dosud územně plánovací dokumentací. Lokalita při západní straně sousedí se zastavěným územím – území smíšené a vhodně na něj navazuje. Východní a jižní okraj leží na hranicích katastrálního území a sousedí se zemědělsky obdělávanou půdou stejně jako severní okraj lokality.

Lokalita se změnou č. 5 člení na část Z5-1A a Z5-1B, které odděluje koridor dopravní stavby D133, který byl vymezen dle dokumentace této stavby k územnímu řízení a zahrnuje trasování dopravní stavby D133 – silnice II/240, Velvary, přeložka, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.); doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

Vznikají zde dvě nové zastavitelné plochy Z5-1A Území smíšené – návrh a Z5-1B Území veřejné vybavenosti – komerční areály – návrh a Území silniční dopravy-koridor pro umístění dopravní stavby D133.

V lokalitě dochází k vymezení zastavitelných ploch, plochy přestavby, zastavěného území a nezastavěného území:

- zastavitelné plochy pro území smíšené v části Z5-1A
- zastavitelné plochy pro území veřejné vybavenosti –komerčních areálů v části Z5-1B
- území silniční dopravy dle DÚR na umístění dopravní stavby II/240 Velvary-obchvat
- plochy přestavby „Z5-P1“ pro území smíšené v části Z5-1A
- území smíšené-stav
- území zemědělské půdy-stav

Rozloha řešené plochy: 11,85 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 6,85 ha (včetně území silniční dopravy)

2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ**KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Změna vymezuje v lokalitě Z5-1 zpřesněný koridor pro umístění dopravní stavby D133 dle dokumentace k územnímu řízení - silnice II/240 Velvary- obchvat. Ve výkresu základního členění je vložen aktualizovaný otisk koridoru v celém jeho průběhu v k.ú Velvary. Koridor zahrnuje trasování dopravní stavby D133 – silnice II/240, Velvary, přeložka, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.); doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

Ochranné pásmo letiště Sazené je ve změně č. 5 respektováno jako limit využití území.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 5 se nemění základní koncepce technického vybavení na území Města udaná ve schváleném ÚPM VELVARY. Změna č. 5 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤ

V lokalitě změny vznikají nové požadavky z hlediska bilancí potřeby vody a produkce splaškových vod viz. tab.

Projektová příprava staveb v lokalitách změny zajistí připojení staveb na splaškovou kanalizaci a zásobování vodou z městského vodovodu.

ZMĚNA č. 5 ÚPM VELVARY					
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú /č.pozemků dle KN	OZNAČENÍ PLOCHY	Rozloha (ha)	Stávající funkční využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z5-1 VELVARY/ 2046, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, st. 1287, st. 1288, st. 1289, st. 1290	Z5-P1	1,48	Bez stanoveného využití (absence územně plánovací dokumentace) – nyní změna hranice katastrálního území	Území smíšené – návrh (P1-plocha přestavby)	-
	Z5-1A	2,38		Území smíšené – návrh	2,38
	Z5-1B	2,77		Území veřejné vybavenosti – komerční areály – návrh	2,77
	Území smíšené-stav	0,09		Území smíšené	-
	D133	1,7		Území silniční dopravy (Koridor pro umístění dopravní stavby D133 dle ZÚR Středočeského kraje)	1,7
	Území zemědělské půdy-stav	3,43		Území zemědělské půdy	-

Koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování je doplněna o bilance nově definované zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu v lokalitě Z5-1 takto:

Bilance potřeby vody (navýšení nároků oproti ÚPM):

Výchozí předpoklad: 6 osob/RD (2 byty/RD), spotřeba 130 l/osobu/dem

LOKALITA	Odhad-počet odběr.jednotek	počet obyvatel	Qp m3/den	Qp l/s
Z5-1A	Max. 18	108	14,04	0,16

Bilance produkce splaškových vod je totožná.

Podmínkou pro umisťování staveb je, že

-nové stavby vzniklé v zájmovém území musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

-likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování elektrickou energií bude v jednotlivých lokalitách řešeno v projektové přípravě území, a to včetně návrhu polohy nových trafostanic.

LOKALITA	Bilanční jednotka	počet	specif. potřeba (kW/h)	Činitel soudobosti	Pi (kW)	Ps (kW)
Z5-1	bj	36	6,8	0,6	245	147

V plochách změny budou nároky na příkon el. energie vycházet z navrhovaného využití plochy. V tabulce je uvedena lokalita která dosud nebyla bilancována v ÚPM.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Změnou není dotčena koncepce zásobování města zemním plynem. Rozvoj zásobování plynem bude veden v souladu se stávající koncepcí dle ÚPM Velvary. Řešená lokalita není dotčena ochranným pásmem ropovodu Družba.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území města Velvary, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů. V lokalitách, řešených změnou, nejsou přípustné stavby a provozy, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů.

KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 5 byla vymezena plocha území veřejné vybavenosti – komerční areály v ploše Z5-1B. Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území města Velvary není změnou dotčena.

KONCEPCE ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změna č. 5 respektuje požadavky na veřejná prostranství dle § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v rámci projektové přípravy území Z5-1A (územní řízení) budou vymezena veřejná prostranství v požadovaném rozsahu.

2.3.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

V návrhu změny jsou respektovány prvky ÚSES. Změnou č. 5 nedochází k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (USES).

Ve všech lokalitách je organizace území řešena tak, aby vlivem změny využití území nedošlo k negativnímu zásahu do krajiny.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků. Změna nevymezuje plochy ÚSES.

Vzhledem k umístění lokality na exponovaném místě na okraji zastavěného území, je lokalita regulována tak, že maximální výška staveb v ploše území veřejné vybavenosti nepřesáhne 8 m a objekty na ploše území smíšené budou realizovány v charakteru odpovídajícímu okolní zástavbě v obci.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Do území města nezasahuje žádné záplavové území, rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

Protierozní opatření na zmírnění negativního projevu vodní a větrné eroze, tj. organizační (vhodné umístění pěstovaných plodin, pásové pěstování plodin či návrhy vegetačních pásů mezi pozemky), agrotechnická a vegetační (půdoochranné obdělávání) a technická (příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže aj.), nejsou předmětem návrhu změny.

REKREACE

Změnou nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

2.3.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V lokalitě Z5-1 dochází v rámci změny k doplnění a úpravě regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití):

- 1) Změna vymezuje novou funkční plochu **Území veřejné vybavenosti – komerční areály a stanovuje podmínky pro její využití**
- 2) Regulativy budou změnou dále upraveny pro plochu **Území smíšené** v předměstí.

Všechny regulativy jsou stanoveny, resp. doplněny v souladu s požadavky Zadání změny a závěry vyhodnocení VURŮ.

LOKALITA Z5-1.....Z5-1A

Regulativy ploch „území smíšené“ se doplňují pro lokalitu Z5-1A o nové podmínky pro její využití (regulativy):

Podmíněně přípustné využití

- v lokalitě Z5-1A musí být v rámci projektové přípravy území prokázáno, že při umístování staveb pro bydlení budou splněny hygienické limity hluku ze silniční dopravy: podmínkou je předložení akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v rámci územního řízení na stavbu.
- nové stavby vzniklé v zájmovém území musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
- likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- stavby v lokalitě Z5-1A budou z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím stávající zástavbě v obci.
- při zástavbě lokality Z5-1A zachovat v co nejvyšší míře stávající vzrostlou zeleň při severní straně lokality, na poz. č.2088 dle KN bude zachováno nezastavitelné území 8 m od hrany vodního toku Bakovského potoka
- bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené
- zastavěná plocha staveb pro bydlení celkem v plochách Z5-P1 a Z5-1A bude max. 4400m²

LOKALITA Z5-1.....Z5-1B

Zastavitelné plochy se změnou doplňují o plochu nového způsobu využití „území veřejné vybavenosti – komerční areály, pro plochu se stanovují tyto regulační podmínky:

Hlavní využití

- pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby,
- pozemky staveb a zařízení pro administrativu,

přípustné využití

- pozemky a plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře (PV)
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost,

plochy zeleně,
stavby a zařízení související technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení pro nerušící výrobu a s ní související skladování s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů v rámci územního řízení vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- nové stavby vzniklé v zájmovém území musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.**
- likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.**

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro skladování
- stavby pro obchodní prodej s celkovou výměrou nad 4 800 m² zastavěné plochy
- parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přístupnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- koeficient zastavění pozemku: max. 40%
- koeficient zeleně: min. 35%
- výška staveb max. 8 m nad okolním upraveným terénem
- bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené

2.3.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Lokalita změny je dotčena koridorem stavby D133 dle ZÚR. Změnou č.5 se doplňuje do VPS koridor pro umístění dopravní stavby D133-silnice II/240 Velvary-přeložka. Změna upřesňuje vedení koridoru pro umístění dopravní stavby vymezeného v ZÚR Středočeského kraje dle dokumentace k územnímu řízení - silnice II/240 Velvary- obchvat a vymezuje ji s funkčním využitím území silniční dopravy. Zpřesněný průběh v lokalitě Z5-1 dle dokumentace pro územní rozhodnutí je vyznačen ve výřezu výkresu VPS.

2.3.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou č.5 se nevymezují.

2.3.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti - Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

2.4 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Součástí Návrhu změny č. 5 je v souladu se Zadáním dokumentace Vyhodnocení vlivů Změny územního plánu na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb (zpracovatel Dr. Ing. R. Kovář, ECODIS s.r.o.). Důvodem požadavku vyhodnocení SEA byl vznik plochy Z5-1 pro území smíšené a území komerčních areálů, veřejná vybavenost, dělené přibližně na polovinu budoucí silnicí II/240. Navrhované změny ÚPM mohou zakládat rámec pro realizaci záměrů dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, jsou značného prostorového rozsahu a mohou vyvolávat významné vlivy na životní prostředí.

Ze shrnutí přínosu změny ÚPM vyplývají následující skutečnosti:

Způsob řešení změny územního plánu města Velvary vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj města. V současné době toto území žádný územní plán nepokrýval. Konkrétní záměry, které budou důsledkem této změny územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území.

Naplněním změny územního plánu města Velvary při respektování podmínek využití území nevznikne žádné nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací. Způsob řešení změny územního plánu přispěje k udržitelnému rozvoji území města Velvary.

Za jednoznačný přínos změny územního plánu je třeba považovat vymezení koridoru pro trasu obchvatu a regulativy pro situování obytné zástavby mimo dosah hluku z toho obchvatu a ze silnice I/16.

Na základě vyhodnocení bylo souhrnně konstatováno, že vlivem řešení návrhu změny územního plánu města Velvary nebyly opomenuty žádné potenciálně problémové oblasti vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Slaný. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno a nedojde k narušení sociální soudržnosti.

V rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území města Slaný nebyla byla identifikována žádná významná disproporce mezi jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje. Jak již bylo výše konstatováno, slabší pilíř životního prostředí je důsledkem situování tohoto území do produkční zemědělské krajiny.

Způsob řešení změny územního plánu vhodným způsobem koordinuje rozvoj zástavby, a to svojí koncepční snahu kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení této okrajové části města do kvalitativně vyšší kategorie. V případě realizace obchvatu Velvar dojde ke snížení dopravní zátěže komunikací procházejících městem. Toto hodnocení platí i z hlediska možných dopadů na vyváženost vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Z hlediska variantnosti řešení změny územního plánu je možno konstatovat, že byla navržena pouze jediná aktivní varianta. Při porovnání s variantou nulovou (tj. zachování stávajícího stavu) je změna územního plánu jednoznačným přínosem.

V rámci posouzení vlivu změny územního plánu na životní prostředí byla navrhovaná změnová plocha posouzena v kontextu existujících koncepčních a strategických materiálů vztahujícími se k danému území. Navrhovaná změna územního plánu je s těmito materiály v souladu. Prakticky jediným negativním vlivem je zábor zemědělského půdního fondu, který nicméně na daných plochách přináší do V. třídy ochrany, tj. jedná se o půdy nejnižší kvality.

Doporučení, stanovená zpracovatelem SEA a VVURÚ byla ve změně č.5 zohledněna, zejména stanovením podmínek využití ploch:

- Nové stavby vzniklé v zájmovém území musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů. Likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

- Vzhledem k umístění lokality na opticky exponovaném místě na okraji zastavěného území města je stanoveno, aby stavby na ploše komerce měly maximální výšku 8 m a stavby na ploše smíšené bydlení byly z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím stávající zástavbě v obci.

- v rámci projektové přípravy území musí být prokázáno, že při umístění staveb pro bydlení budou splněny hygienické limity hluku ze silniční dopravy: podmínkou je předložení akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně

zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v rámci územního řízení na stavbu.

-při zástavbě lokality Z5-1A zachovat v co nejvyšší míře stávající vzrostlou zeleň při severní straně lokality, na poz. č.2088 dle KN bude zachováno nezastavitelné území 8 m od hrany vodního toku Bakovského potoka

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny č. 5.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĎĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Změnou č. 5 bude ZPF dotčen v lokalitě Z5-1, kde dochází k záboru ZPF.

Tabulka –bilance záboru ZPF:

Z5-1

INDEX PLOCHY	TŘÍDA OCHRANY BPEJ		PUPFL	ZÁBOR BPEJ CELKEM HA
	I. třída 1.01.00	V. třída 1.21.12 1.21.13		
Z5-1A: Území smíšené - návrh Č. POZEMKU: 2087, 2088, 2095, 2100 k.ú. Velvary	-	2,23	0,15	2,23
Z5-1B: Území veřejné vybavenosti – komerční areály – návrh Č. POZEMKU: 2088, 2096, 2101	-	2,77	0	2,77
D133: Koridor záboru dopravní stavby Č. POZEMKU: 2087, 2088, 2090, 2091, 2094, 2096, 2100, 2101, 2104, 2106	-	1,49	0	1,49

Celkem zábor ZPF pro nové zastavitelné plochy ve změně č. 5.....5,0 ha

Plocha koridoru dopravní stavby.....1,5 ha

1.třída ochrany (1.01.00) nebude dotčena – úzký pás plochy uvnitř zastavěného území má navíc omezení, že nesmí být zastavěn („při zástavbě lokality Z5-1A zachovat v co nejvyšší míře stávající vzrostlou zeleň při severní straně lokality, na poz. č.2088 dle KN bude zachováno nezastavitelné území 8 m od hrany vodního toku Bakovského potoka“)

Zábor PUPFL: Konceptce ZMĚNY č. 5 s sebou nese v souladu se Zadáním vlivy, které vyvolají zábor.

Řešené území změny č. 5 zabírá 0,15 ha PUPFL parcela č. 2046. Jedná se o úzký pruh zeleně, který už vzhledem k své malé rozloze nemůže plnit funkci lesa.

Celkem zábor PUPFL.....0,15 ha

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 5 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPM A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

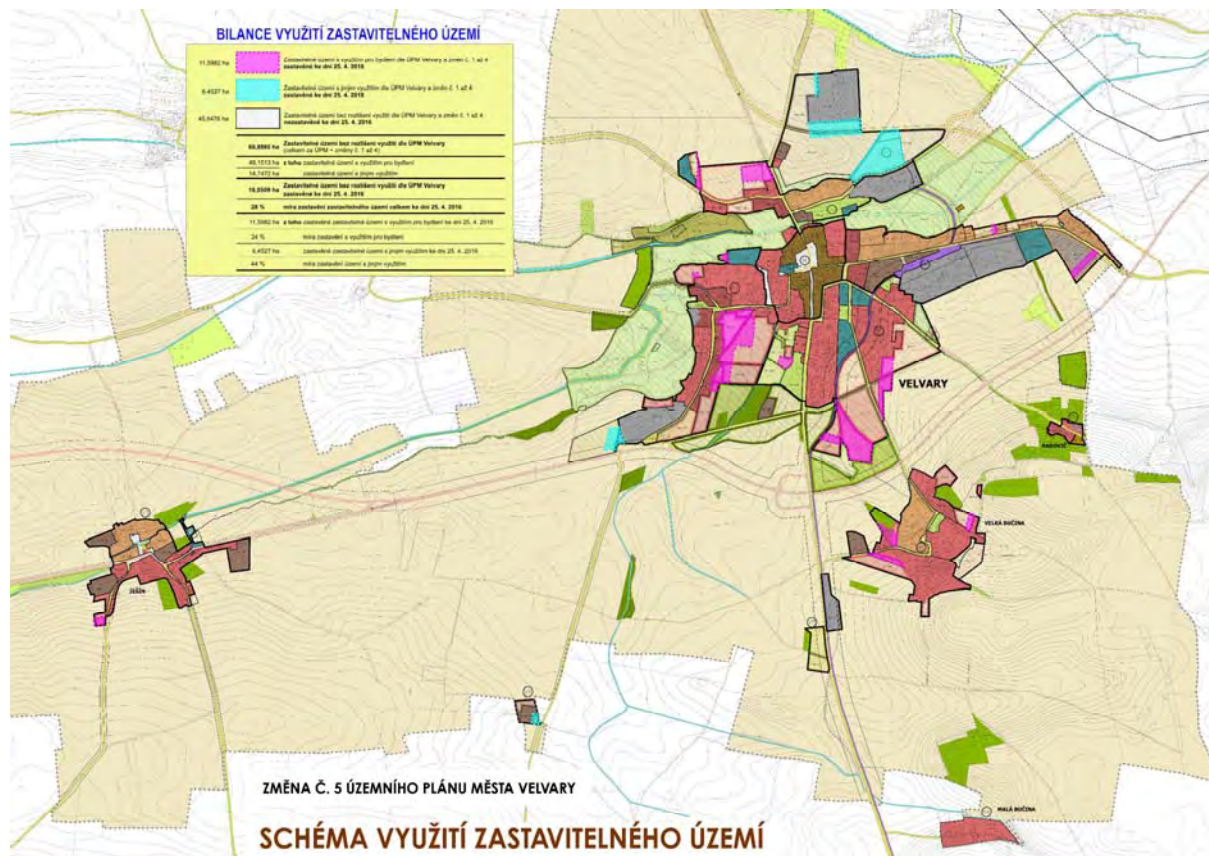
V rámci ZMĚNY č. 5 ÚPM VELVARY nebyl vymezen žádný rozsáhlý zábor zemědělské půdy na půdách nejvyšších tříd ochrany, pro nové zastavitelné plochy: celkem dochází k rozšíření zastavitelných ploch o 6,85 ha v 1 lokalitě zábor ZPF je pak 6,49ha.

Lokalita Z5-1 přímo navazuje na zastavěné území smíšené předměstí P4 - Chržínská. Původně lokalita patřila do katastrálního území Uhy. Vzhledem k tomu, že obec Uhy nemá zpracován územní plán, tak ani nebylo stanoveno původní využití těchto ploch. Lokalita je již z části zastavěna, na části tohoto území je navržena přestavba Z5-P1 a část je přiřčena ke stávajícímu území smíšenému. Prostor vzniklý mezi těmito územími je vyplněn návrhovou plochu území smíšeného - předměstí Z5-1 Nové Uhy. Toto území je lemováno koridorem pro dopravní stavbu D133. Koridor tvoří předěl mezi územím smíšeným a územím veřejné vybavenosti – komerční areály.

Změnou č. 5 ÚPM reaguje Město na požadavky majitelů pozemků (a žadatelů o zařazení do změny ÚPM) převážně o začlenění ploch do zastavitelného území, jedná se o 2 plochy (Z5-1A a Z5-1B), které jsou ve vlastnictví žadatelů -nelze tedy pro tyto účely využít jiné vymezené zastavitelné plochy. Část zastavitelných ploch (18,05 ha) dle ÚP je již v současné době vyčerpána a zastavěna.

Bilance využití zastavěného a zastavitelného území k 25.4.2016 (výkres bilancí je přílohou textové části tohoto odůvodnění):

11,6 ha	Zastavitelné území s využitím pro bydlení dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 zastavěné ke dni 25. 4. 2016
6,45 ha	Zastavitelné území s jiným využitím dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 zastavěné ke dni 25. 4. 2016
45,85 ha	Zastavitelné území bez rozlišení dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 nezastavěné ke dni 25. 4. 2016
60,9 ha	Zastavitelné území bez využití dle ÚPM Velvary (celkem za ÚPM + změny č. 1 až 4)
49,15 ha	Z toho zastavitelné území s využitím pro bydlení
14,75 ha	zastavitelné území s jiným využitím
18,05 ha	Zastavitelné území bez rozlišení využití dle ÚPM Velvary Zastavěné ke dni 25. 4. 2016
28 %	Míra zastavění zastavitelného území celkem ke dni 25. 4. 2016
11,6 ha	Zastavitelné území s využitím pro bydlení dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 zastavěné ke dni 25. 4. 2016
24 %	míra zastavění s využitím pro bydlení
6,45 ha	Zastavitelné území s jiným využitím dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 zastavěné ke dni 25. 4. 2016
44 %	Míra zastavění území s jiným využitím



2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změnou č. 5 nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany.

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požární ochrana:

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 5 není zásadním způsobem dotčeno řešení zásobování požární vodou, vztahující se k lokalitám změny. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu.

Pro území lokality změny č. 5 (Z5-1A, Z5-1B, Z5-P1) platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

Při projektové přípravě území lokality změny budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).

Civilní ochrana :

Změna č. 5 ÚPM Velvary nebude mít vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany ve stávajícím ÚPM.

Změnou č. 5 ÚPM se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 5 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

Celé území města Velvary je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR (jev 103), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, a § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy, hlavně s ohledem na navrhovanou komunikaci II. třídy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

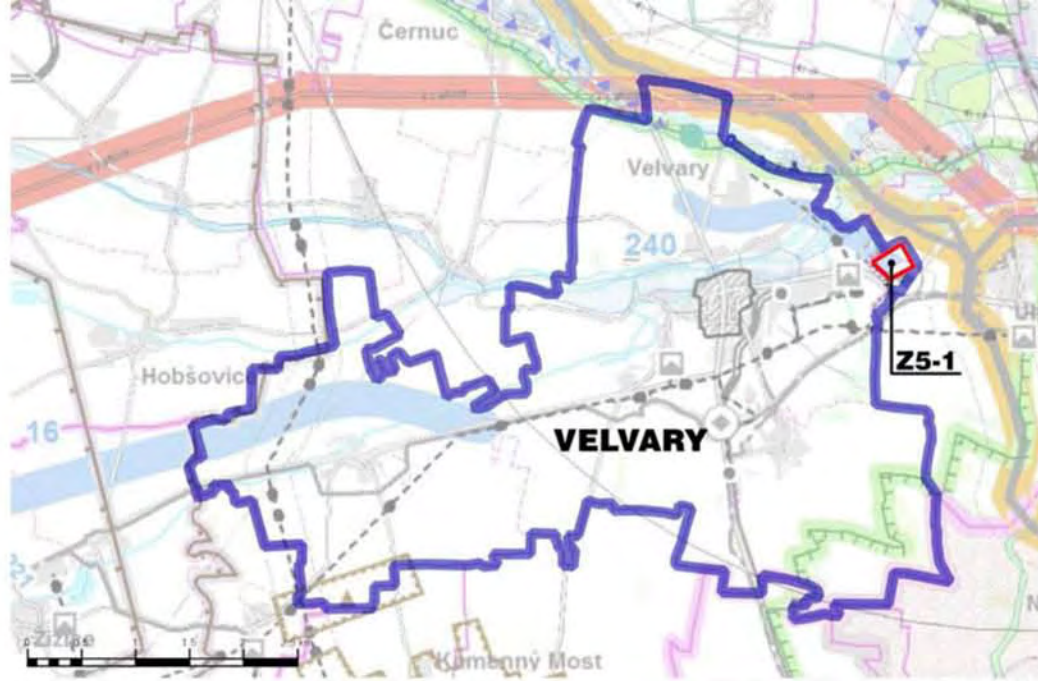
Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter a lokalitu změny č. 5 nebyly požadavky na ochranu před povodněmi stanoveny. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

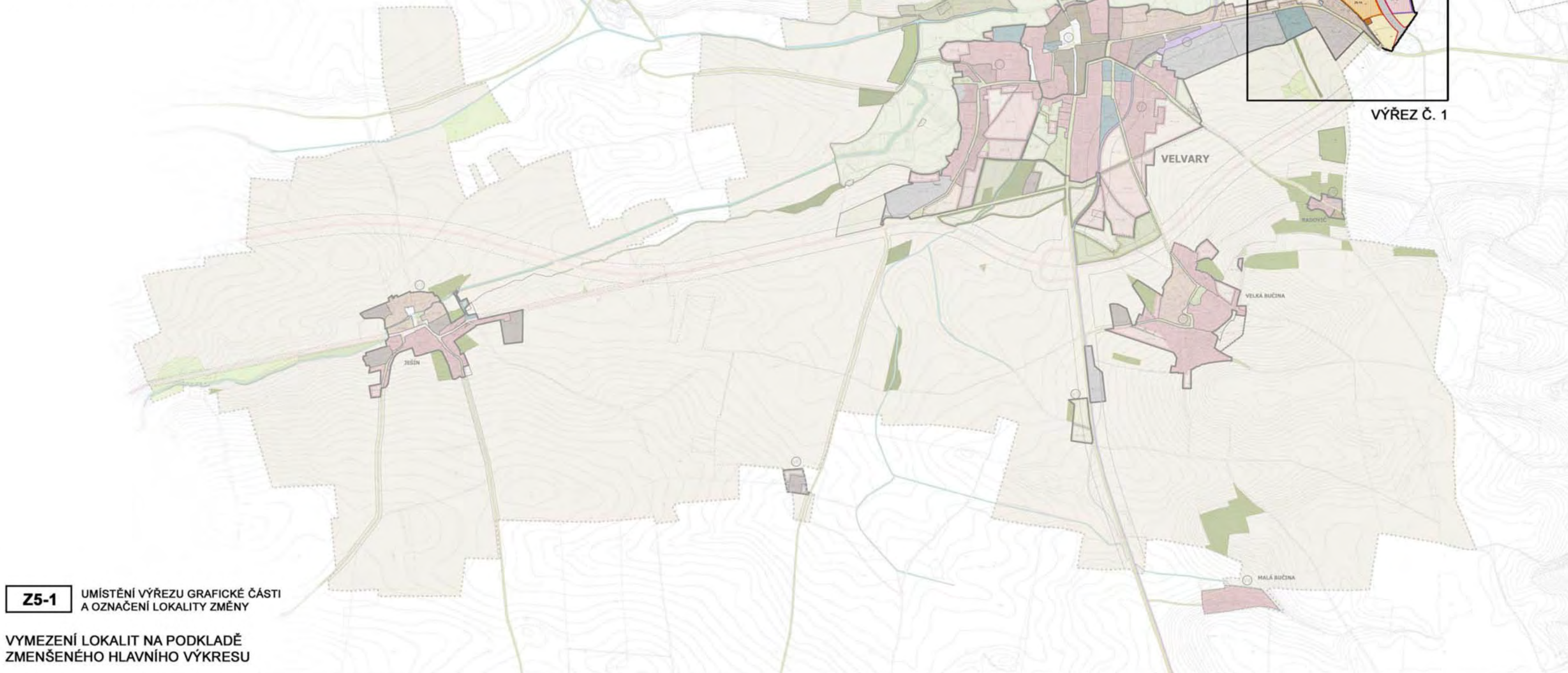
2.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna: 4 listy textové části, 2 listy grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny: 14 listů textové části, 2 listy grafické části odůvodnění



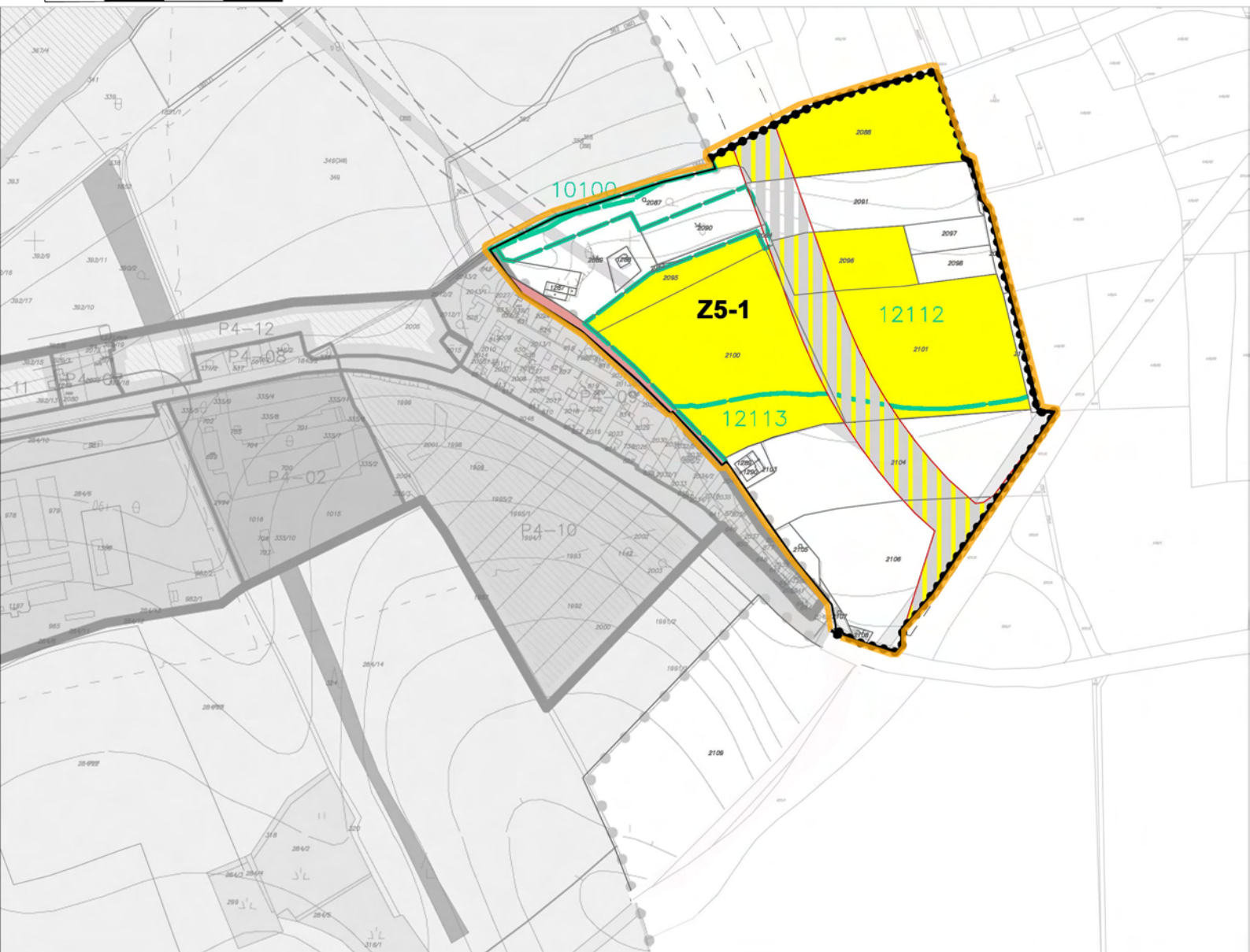
VYZNAČENÍ LOKALIT NA PODKLADĚ VÝŘEZU KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR SK



Z5-1 UMÍSTĚNÍ VÝŘEZU GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

VYMEZENÍ LOKALIT NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU

0 50m 100m 150m 200m



LEGENDA



HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
AKTUALIZOVANÁ HRANICE KN



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A OZNAČENÍ
LOKALITY ZMĚNY

PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF



TŘÍDA OCHRANY I



TŘÍDA OCHRANY V



ZÁBOR PUPFL



KORIDOR ZÁBORU DOPRAVNÍ STAVBY
(SILNICE II. TŘÍDY)



HRANICE BPEJ, OZNAČENÍ BPEJ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPM VELVARY

OD-2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ 1; 1: 5000