

08-2017
NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA č.6 ÚPM VELVARY

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
2 -HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
2 -HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
2 -HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.3	1: 10 000
3 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.3	1: 10 000
3 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.4	1: 10 000

SAMOSTATNÝ VÝKRES: VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1: 10 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚPM VELVARY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD-1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 20 000
OD-2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
OD-2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.2	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: PhDr. 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 271 101053
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
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
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. 6 ÚPM VELVARY

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla změnou č. 6 aktualizována ke dni 21.8.2017, graficky je znázorněna ve výkrese Základního členění území změny č. 6, který po vydání změny nahradí obdobné výkresy změn č.1 – 5.

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

Koncepce rozvoje území města se změnou č. 6 nemění, je doplněna o nové rozvojové plochy v lokalitách Z6-2 a Z6-3.

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. 6 respektována.

Změnou č. 6 je urbanistická koncepce doplněna ve 3 řešených lokalitách Z6-1 až Z6-3 a dochází k vymezení:

zastavitelných ploch:

- zastavitelné plochy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-2 (návrh a rezerva)
- zastavitelné plochy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-3

plochy přestavby:

- plochy přestavby „Z6-P2“ pro území smíšené v lokalitě Z6-1

nezastavěného území

- území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-2
- území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-3

Změna č. 6 zpřesňuje koridor pro umístění dopravní stavby D032 (přeložka silnice I/16-Slaný-Velvary)-území silniční dopravy- návrh dle DÚR na umístění dopravní stavby

System sídelní zeleně není změnou dotčen.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Změnou č.6 není koncepce veřejné infrastruktury, stanovená ÚPM Velvary zásadně dotčena. Změna vymezuje zpřesněný koridor pro umístění dopravní stavby D032 dle dokumentace k územnímu řízení - přeložka silnice I/16-Slaný-Velvary. Koridor zahrnuje trasování dopravní stavby D032, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.); doprovodná, izolační a ochranná zeleň. Změna č.6 doplňuje koridor pro úpravy a rozšíření stávajícího jižního obchvatu města-silnice I/16 v rozsahu 10 m od okraje stávajícího silničního tělesa se zahrnutím rozšíření a přeložek.

Koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování pro nově definované zastavitelné plochy pro bydlení není dotčena, změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení-lokalita Z6-1 je plochou přestavby.

Podmínkou pro realizaci nových staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 je vyřešení zásobování pitnou vodou a nezávadné likvidace splaškových vod dle platných předpisů.

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

Pro zajištění ochrany hodnot území jsou vzhledem k umístění lokalit Z6-2 a Z6-3 na rozhraní města a krajiny doplněny regulativy ploch pro území výrobních – komerčních areálů a regulativy ploch území luk a ostatní krajinné zeleně. Obě lokality mají v rámci řešené plochy vymezeny plochy navrhované zeleně pro omezení dopadu na krajinný ráz.

V lokalitě Z6-3 je respektována trasa LBK, změnou č.4 ÚPM Velvary podél jižního a západního okraje plochy Z6-3.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 6 dochází k doplnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených ÚPM Velvary.

Podmínky pro využití všech ploch rozdílného způsobu využití (regulativy) se doplňují pro celé území o text:

„Celé území města Velvary je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. Je nutno respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR podle ustanovení §37 zákona č.49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, a § 175 odst. 1 stavebního zákona“

Podmínky pro využití ploch rozdílného způsobu využití (regulativy) se doplňují pro lokality změny č. 6 takto:

Regulativy ploch „Území smíšené“ se doplňují pro lokalitu Z6-1 o nové podmínky pro její využití:

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se doplňují o odrážky:

„-stavby v lokalitě Z6-1 budou z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím umístění lokality v návaznosti na centrum města v ploše P4 charakteru „předměstí“.

-v lokalitě Z6-1 v ploše přestavby Z6-P2 je podmínkou vytvoření pěšího nebo průjezdného propojení mezi ulicemi Chrzínská a Na Průhoně

-bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené“

Regulativy ploch „Území výrobních a komerčních areálů“ se doplňují pro lokality Z6-2 a Z6-3 o nové podmínky pro jejich využití:

přípustné využití se doplňuje o odrážku:

„-v ploše Z6-3B (část lokality Z6-3) jsou přípustným využitím pouze pozemky, stavby a zařízení pro zahradnictví“

Podmíněně přípustné využití se doplňuje o odrážky:

„-Z důvodů možného výskytu zvláště chráněných druhů je pro lokalitu Z6-2 stanovena podmínka provedení biologického průzkumu pro vydání územního rozhodnutí resp. stavebního povolení. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb

-podmínkou pro realizaci nových staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 je vyřešení zásobování pitnou vodou a nezávadné likvidace splaškových vod dle platných předpisů

-likvidace dešťových vod v lokalitách Z6-2 a Z6-3 bude realizována v místě jejich vzniku- v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě

retence na vlastním stavebním pozemku, dešť.vody z plochy Z6-3A je možno zasakovat v rámci plochy zahradnictví- Z6-3B

-podmínkou realizace staveb v lokalitě Z6-2 je 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“

Nepřípustné využití se doplňuje o odrážky:

„-v ploše Z6-3B veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející přípustným využitím „zahradnictví“

- v lokalitě Z6-2: bioplynová stanice, spalovna odpadu

-v lokalitě Z6-2 veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu

- V případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 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, včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, bude nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.

- v lokalitě Z6-2 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 se doplňují o odrážky:

„-dopravní obsluha lokality Z6-3 bude řešena bez nového připojení na silnici I/6

-v rámci projektové přípravy území v lokalitě Z6-3 bude zajištěna koordinace s přípravou a realizací přeložky silnice I/16

-max. zastavěná plocha objektem v ploše Z6-3A, resp. max. plocha rozšíření stávající prodejny v lokalitě Z4-01a s přesahem do plochy Z6-A: 3000 m²

- hmota a umístění staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 nebude převyšovat okolní měřítko a hmotu staveb

-u lokalit Z6-2 a Z6-3 bude v rámci projektové přípravy území prokázáno, že z dálkových pohledů nedojde k narušení jak krajinného rázu, tak panoramatu města Velvary

-podmínkou realizace staveb v lokalitě Z6-2 je vybudování protihlukového valu v ploše zeleně (v území luk a ostatní krajinné zeleně) podél západního okraje lokality k odclonění výrobního areálu od obytné zástavby, dříve než bude zahájena realizace první stavby v lokalitě

-koeficient zastavění pozemku v lokalitě Z6-2: max. 70%

-výška staveb v lokalitě Z6-2: max. 16 m nad okolním upraveným terénem

-výška staveb v lokalitě Z6-3 nesmí převyšit výšku stávající halý v lokalitě Z4-01a

-bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené“

Regulativy ploch „území luk a ostatní krajinné zeleně“ se doplňují pro lokalitu Z6-2 o nové podmínky pro její využití (regulativy):

přípustné využití se doplňuje o odrážku:

„-modulace terénu- terénní úpravy pro realizaci protihlukového ozeleněného valu mezi plochou výrobního areálu a obytnou zástavbou v západní části lokality Z6-2, v rozsahu vyznačeném ve výřezu hlavního výkresu grafické části změny č.6

-opatření pro zasakování a odpar srážkových vod, popřípadě retence za účelem likvidace dešťových vod v lokalitě Z6-2)“

Podmíněně přípustné využití se doplňuje o odrážku:

„-opatření pro zasakování a odpar srážkových vod, popřípadě retence za účelem likvidace dešťových vod v lokalitě Z6-2 za těchto podmínek:

z důvodů možného výskytu zvláště chráněných druhů je pro lokalitu Z6-2 stanovena podmínka provedení biologického průzkumu pro vydání územního rozhodnutí a v případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb.“

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.6 se:

-zpřesňuje koridor VPS **D₂ –stavba silničního obchvatu obce Ješín** pro umístění dopravní stavby D032 dle ZÚR-přeložky silnice I/16 Slaný-Velvary.

- doplňuje koridor VPS **D₇- úpravy a rozšíření jižního obchvatu města-silnice I/16**

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

Změnou č.6 se nevymezují.

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

Změnou č. 6 se nestanovují.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna č.6 vymezuje 1 plochu s podmínkou zpracování územní studie:

Lokalita změny	Označení ÚS Označení plochy změnou č.6 (označení dle ÚPM)	Navržený způsob využití ploch	Výměra [ha]	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
Z6-1	US- Z6-1 Plocha přestavby Z6-P2 (plocha P4-13, P4-14 a P4-01)	Území smíšené	2,68	do 5 let od nabytí účinnosti změny č.6

Podmínky pro pořízení územní studie US-Z6-1:

- řešení dopravní obsluhy území
- vytvoření pěšího nebo průjezdného propojení mezi ulicemi Chrzínská a Na Průhoně
-
- parcelace území a uspořádání veřejných prostranství
- řešení návaznosti na stávající zástavbu sídla
- stavby budou z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím umístění lokality v návaznosti na centrum města v ploše P4 charakteru „Předměstí“.

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

Změnou č.6 se nevymezují žádné plochy a koridory pro vydání regulačního plánu.

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

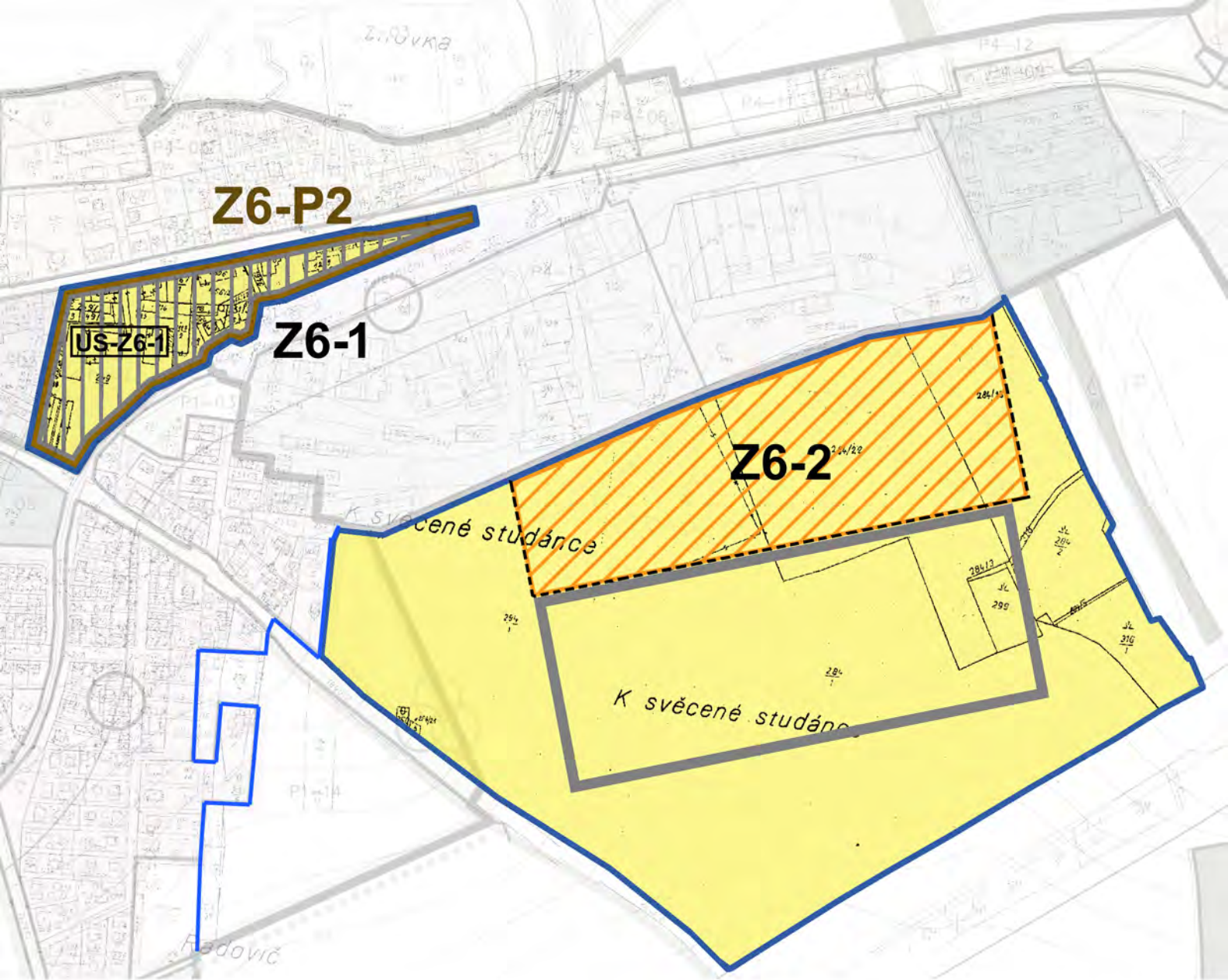
Změnou č.6 se vymezuje 1 plocha území rezervy v lokalitě Z6-2 pro budoucí využití „území výrobních a komerčních areálů“. Podmínkou pro jeho prověření je:

- již realizovaný biologický průzkum a případně zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb
- prokázání, že převedení do návrhových ploch nebude nevhodným zásahem do krajinného rázu a panoramatu města,
- realizace protihlukového valu a výsadeb zeleně na rozhraní s krajinou v území luk a ostatní krajinné zeleně.
- realizace izolační zeleně po obvodě plochy územní rezervy na rozhraní s územím luk a ostatní krajinné zeleně

m) Údaje o počtu listů změny č. 6 ÚPM Velvary

Změna: 5 listů textové části, 7 listů grafické části , 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny: 16 listů textové části, 3 listy grafické části odůvodnění



LEGENDA

PLATNÝ ÚPM NÁVRH
-ZMĚNA Č.6



hranice zastavěného území
- aktualizace k 21.8.2017

hranice zastavitelného území



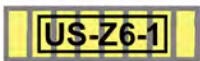
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LOKALITY ZMĚNY



ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
ZMĚNOU Č.6



PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY



PLOCHY, NA KTERÝCH JSOU ZMĚNY V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ



OZNAČENÍ A HRANICE LOKALIT ZMĚNY Č.6



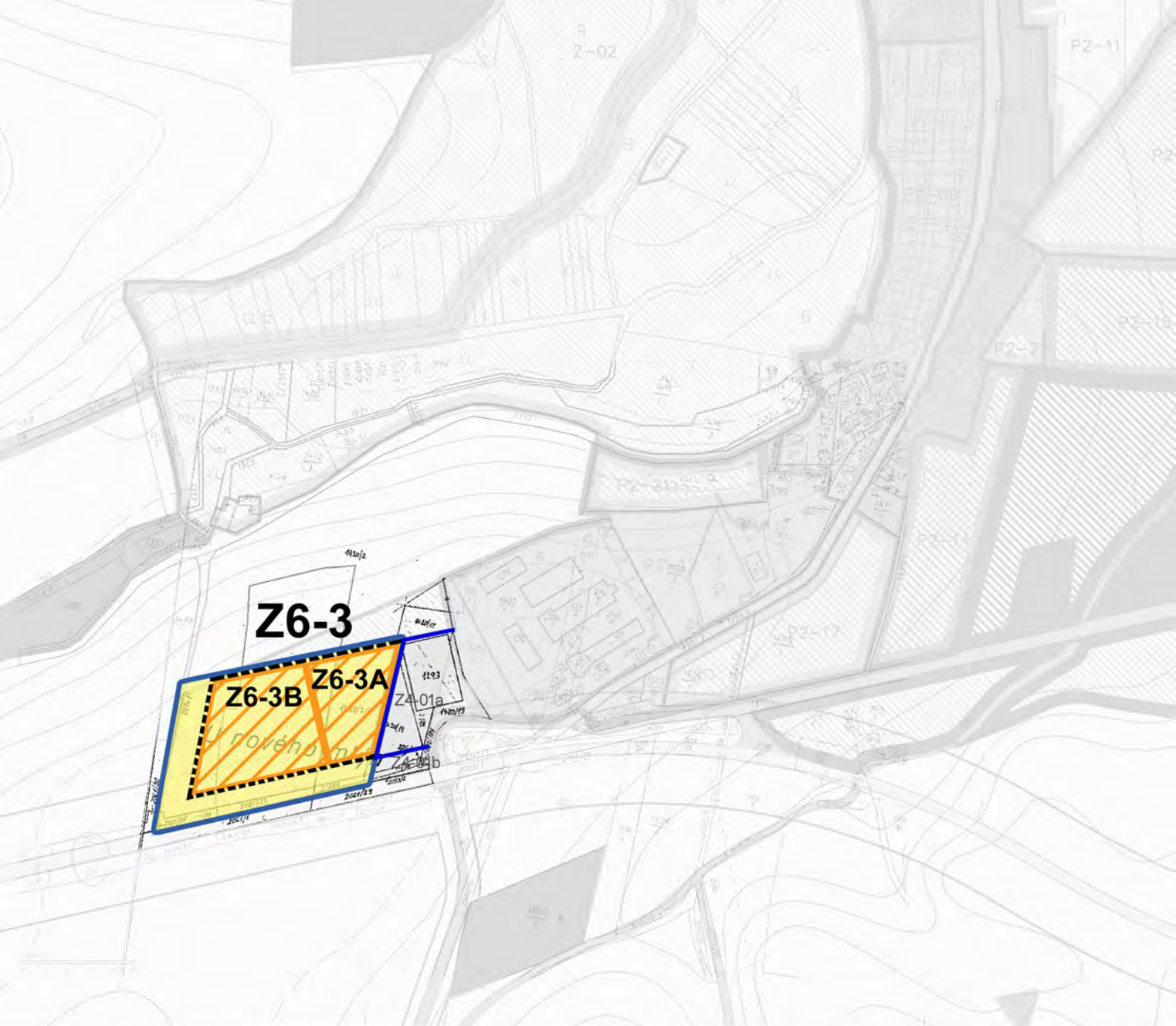
PLOCHA PŘESTAVBY

VÝŘEZ 1 1:5000

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY

v.č.1 - ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ
ÚZEMÍ výřez 1

(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
PO ZMĚNĚČ.3)



LEGENDA

PLATNÝ ÚPM NÁVRH
-ZMĚNA Č.6



*hranice zastavěného území
- aktualizace k 21.8.2017*

hranice zastavitelného území



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LOKALITY ZMĚNY



ROZŠÍŘENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č.6

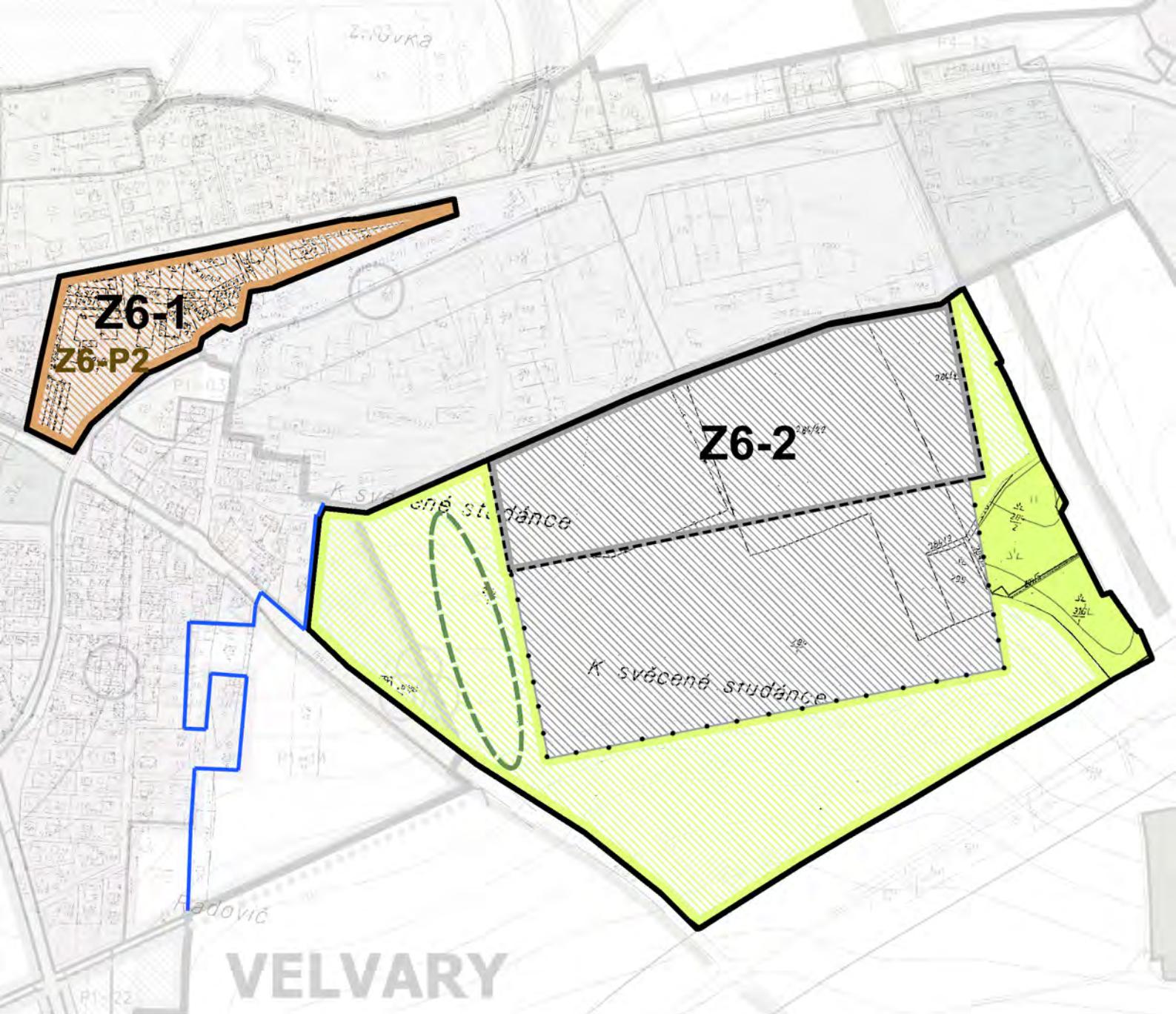


OZNAČENÍ A HRANICE LOKALIT ZMĚNY Č.6

VÝŘEZ 2 1:5000

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY v.č.1 - ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ výřez 2

(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
PO ZMĚNĚ Č.4)



LEGENDA

PŮVODNÍ ÚP NÁVRH REZERVA
 -ZMĚNA Č.6

hranice zastavěného území
 - aktualizace k 21.8.2017

hranice zastavitelného území

území smíšené

území výrobních a komerčních areálů

území luk a ostatní krajinné zeleně

plocha pro umístění protihlíkového valu

Z6-P2

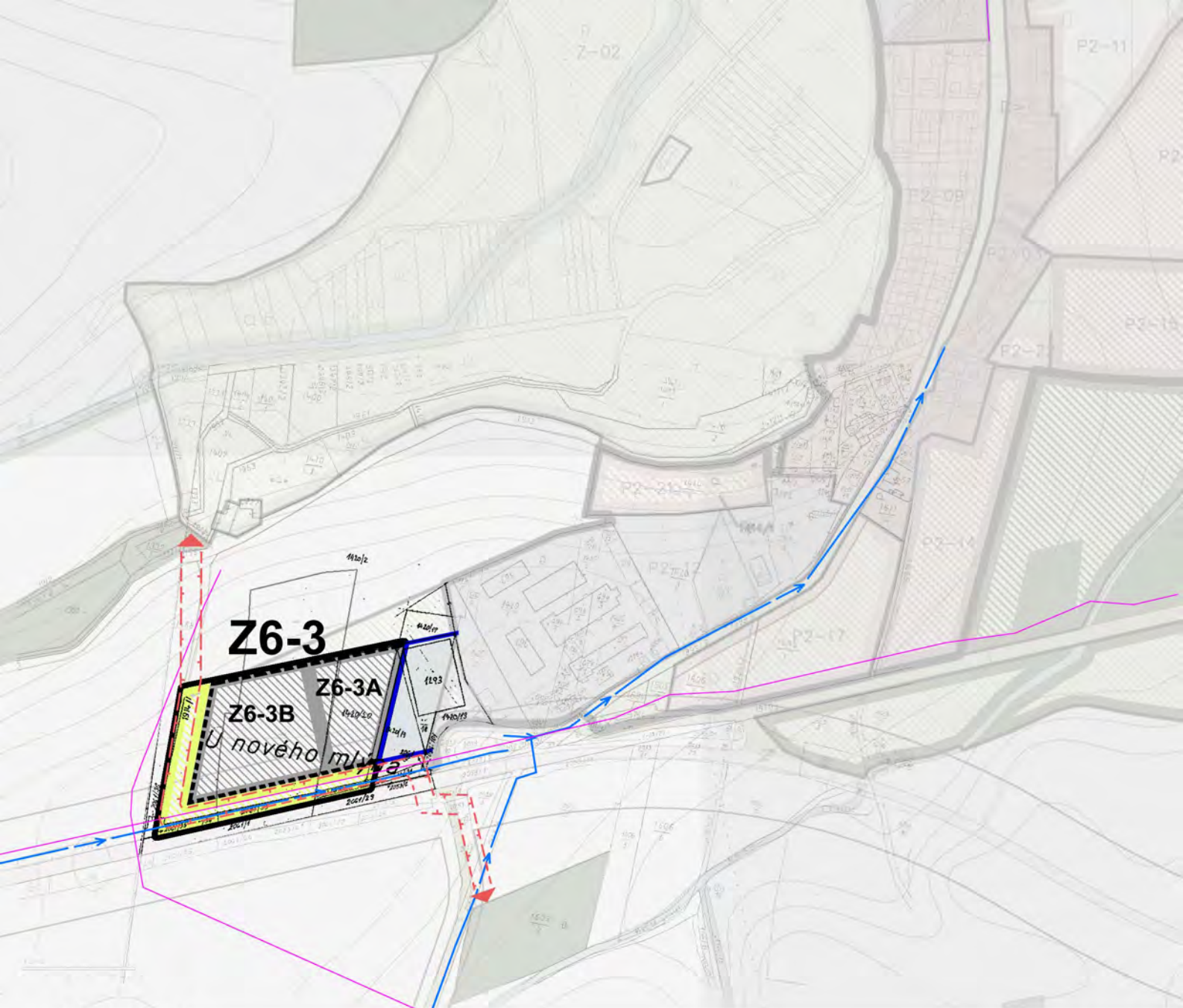
PLOCHA PŘESTAVBY

VÝŘEZ 1 1:5000

Z6-2

LOKALITY ZMĚNY Č.6

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.2 - HLAVNÍ VÝKRES výřez 1
 (NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
 PO ZMĚNĚ Č.3)



LEGENDA

VÝŘEZ 2 1:5000

PLATNÝ ÚPM NÁVRH
-ZMĚNA Č.6



hranice zastavěného území
- aktualizace k 21.8.2017

hranice zastavitelného území

území výrobních a komerčních areálů

území luk a ostatní krajinné zeleně

Z6-3

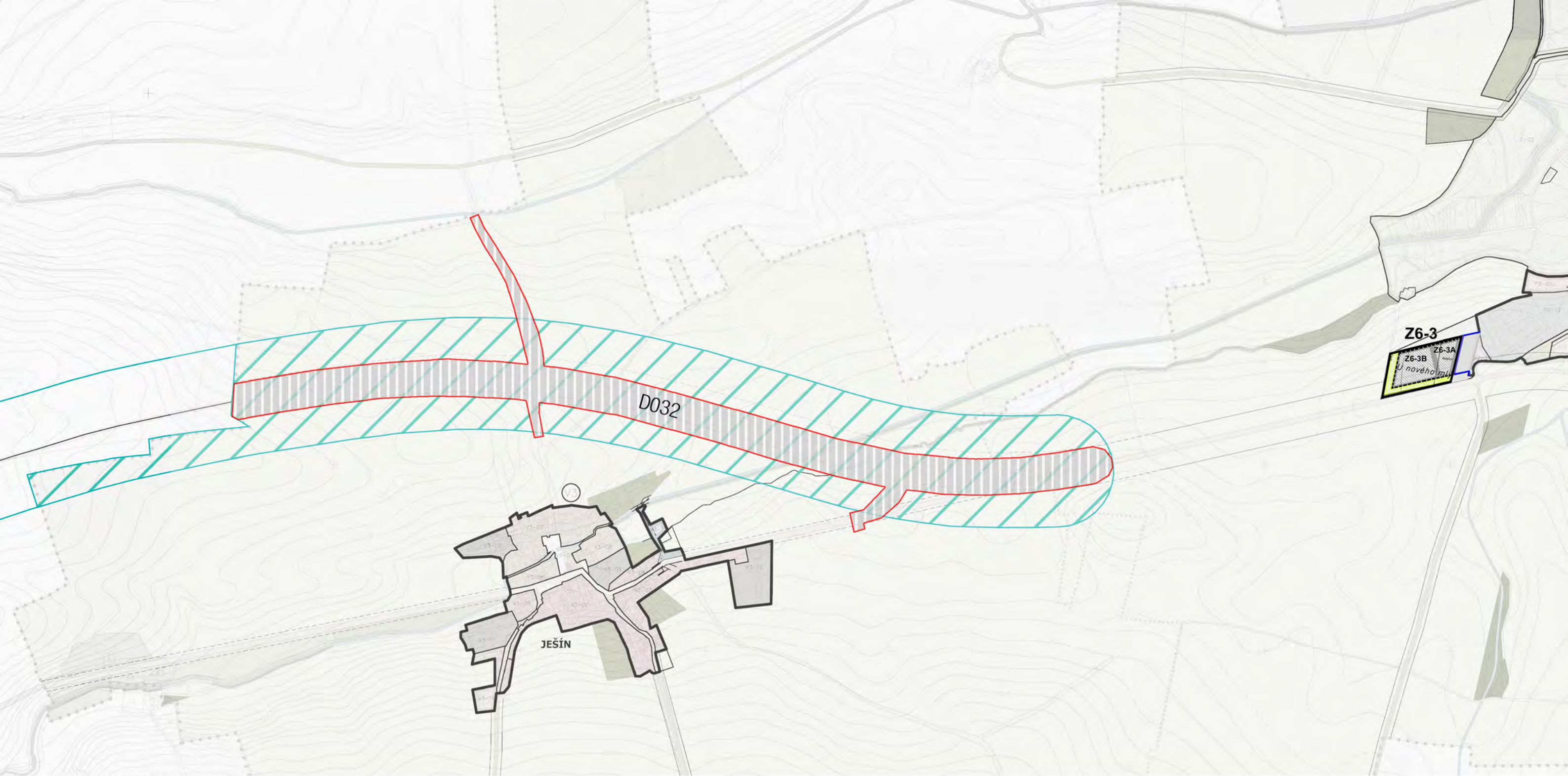
LOKALITY ZMĚNY Č.6

SDĚL. VEDENÍ

VODOVOD

LBK ÚSES (ÚPRAVA ZMĚNOU Č.4)

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.2 - HLAVNÍ VÝKRES výřez 2
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
PO ZMĚNĚ Č.4)



Z6-3










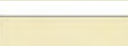
Z6-3A
Z6-3B
u nového mlýna

D032

JEŠÍN



LEGENDA


PLATNÝ ÚPM NÁVRH
-ZMĚNA Č.6

-   HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
-AKTUALIZOVÁNO K 21.8.2017
-   HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
-   ÚZEMÍ VÝROBNÍCH A KOMERČNÍCH AREÁLŮ
-   ÚZEMÍ LUK A OSTATNÍ KRAJINNÉ ZELENĚ
-   ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Z6-3 LOKALITY ZMĚNY Č.6

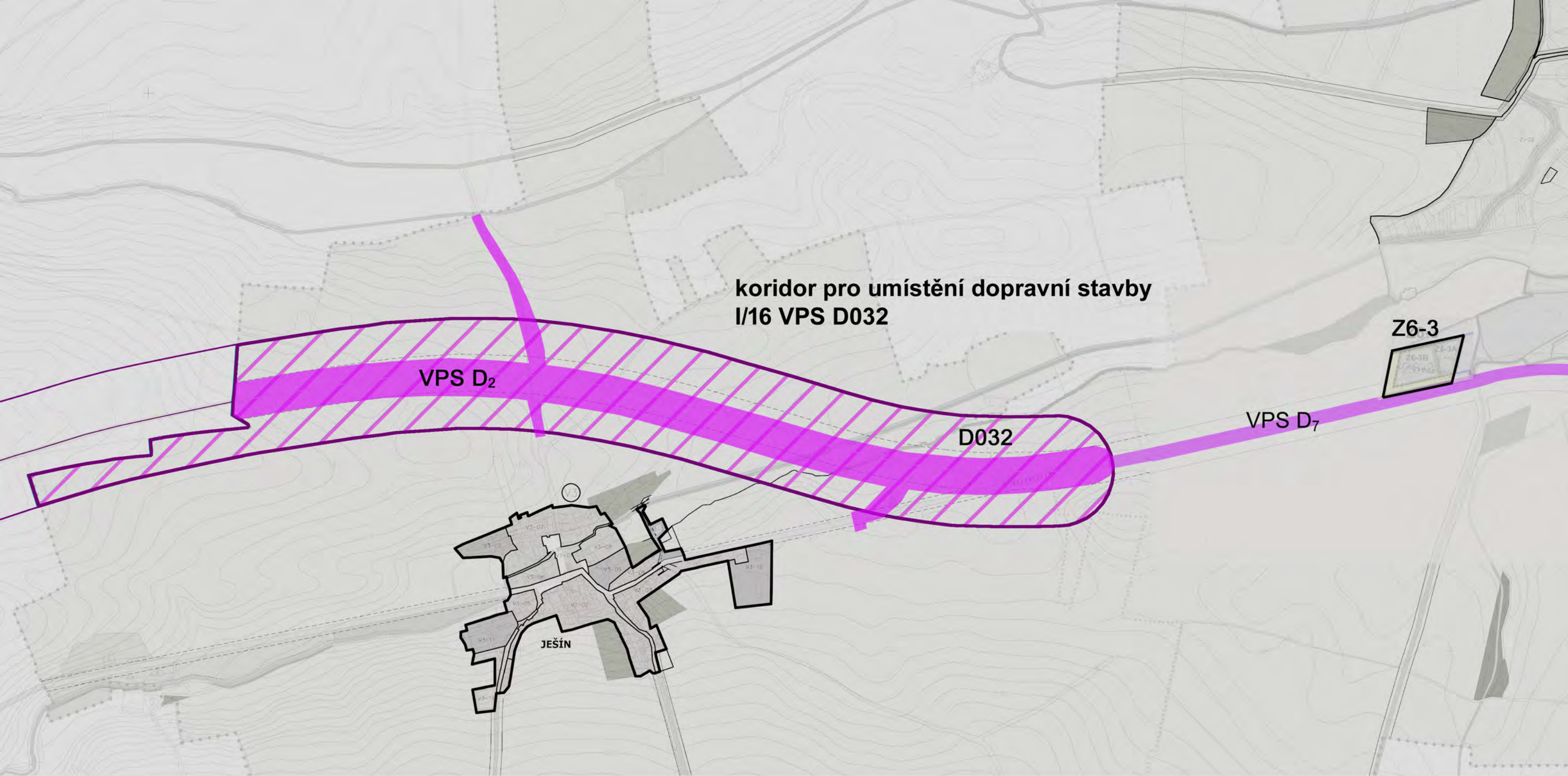
 koridor pro umístění dopravní stavby D032
dle 1.aktualizace ZÚR Středočeského kraje

  ÚZEMÍ SILNIČNÍ DOPRAVY
(koridor pro umístění dopravní stavby
D032 -zpřesněno změnou č.6)

 OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACE

VÝŘEZ 3 1:10000

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.2 - HLAVNÍ VÝKRES výřez 3
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
PO ZMĚNĚ Č.3)



**koridor pro umístění dopravní stavby
I/16 VPS D032**

VPS D₂

D032

VPS D₇

Z6-3

JEŠÍN

VÝŘEZ 3 1:10000

LEGENDA



koridor pro umístění dopravní stavby D032
dle 1.aktualizace ZÚR Středočeského kraje



VPS "D₇" KORIDOR PRO ÚPRAVY A ROZŠÍŘENÍ JIŽNÍHO OBCHVATU -SILNICE I/16



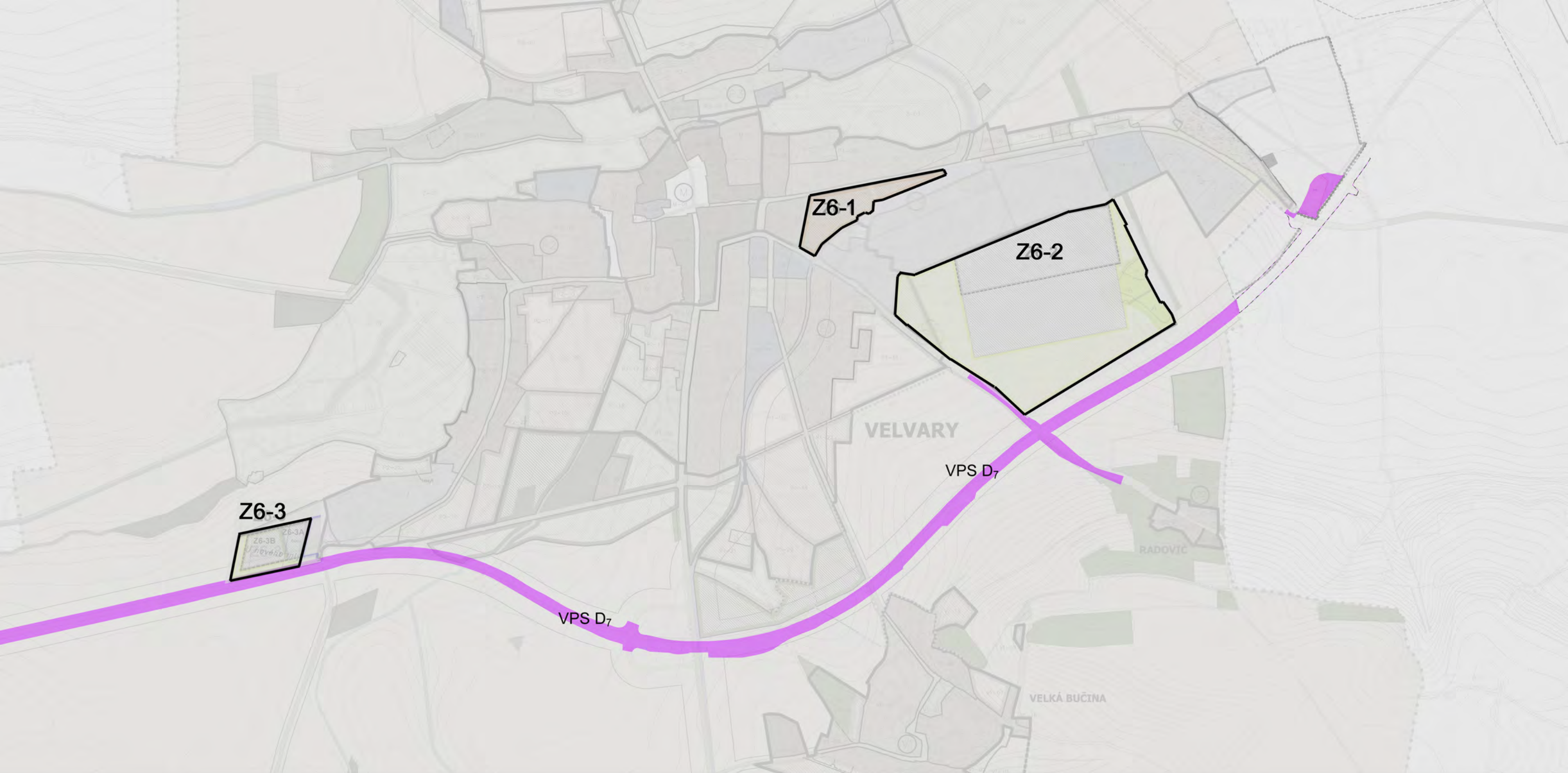
D₂ – stavba silničního obchvatu I/16 obce Ješín.
(koridor pro umístění dopravní stavby
D032 -zpřesněno změnou č.6)

Z6-3

LOKALITY ZMĚNY Č.6

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.3 - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH
STAVEB OPATŘENÍ A ASANACÍ

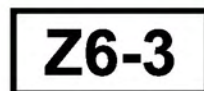
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
PO ZMĚNĚ Č.3)



LEGENDA



VPS "D₇" KORIDOR PRO ÚPRAVY A ROZŠÍŘENÍ JIŽNÍHO OBCHVATU -SILNICE I/16



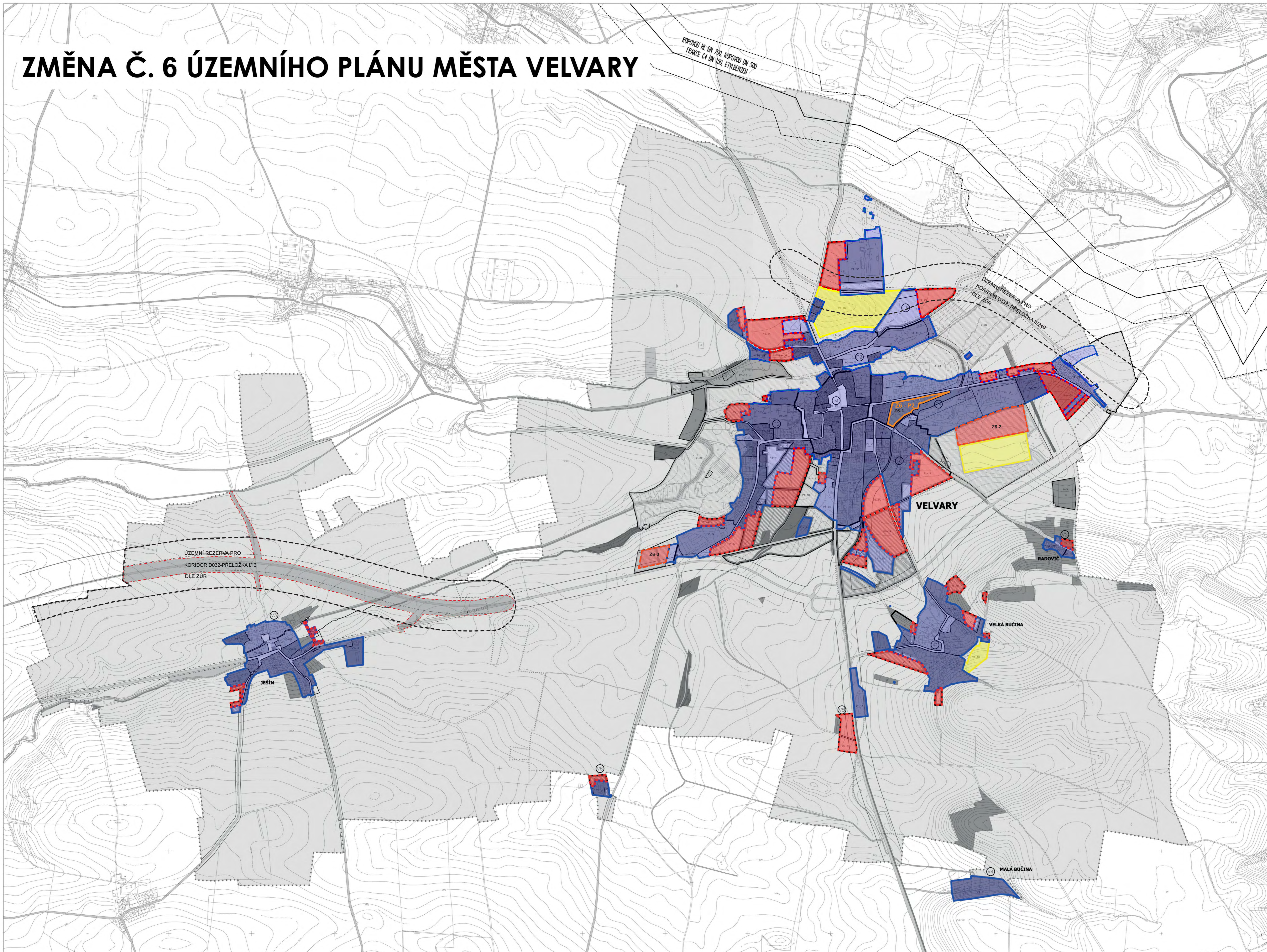
LOKALITY ZMĚNY Č.6

VÝŘEZ 4 1:10000

**ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.3 - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH
STAVEB OPATŘENÍ A ASANACÍ**

(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM
PO ZMĚNĚ Č.3)

ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA VELVARY



LEGENDA:

STAV	NÁVRH	VÝHED	Popis
.....			hranice řešeného území
.....			hranice katastru
.....	hranice zastavěného území aktualizovaná změnou č.6 ÚPM Velvary ke dni 21.8.2017
.....	Index částí města, Index lokality aktualizované zastavěné území ÚPM Velvary ke dni 21.8.2017
.....	aktualizace výhledu ke dni 21.8.2017 plochy přístavby k 21.8.2017
.....	území obytné individuální
.....	území obytné kolektivní
.....	území smíšené
.....	území smíšené městského jádra
.....	území veřejné vybavenosti
.....	území neruší výroby a služeb
.....	území výrobních a komerčních areálů
.....	území technické vybavenosti
.....	území železniční dopravy
.....	území silniční dopravy
.....	silnice I. třídy
.....	úsek řešených silničních komunikací
.....	území veřejných prostranství
.....	území veřejné zeleně
.....	území sadů
.....	území lesů
.....	území luk a ostatní krajinné zeleně
.....	území zemědělské pody
.....	území zahrádkářských kolonií
.....	území regenerace nivy potoka
.....	významné skupiny stromů
.....	významné prvky liniové zeleně
.....	vodní plochy a toky
.....	změna trasy vodoteče
.....	navrhované vodní plochy

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

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL
PRISVICH
 PRISVICH, s.r.o.
 NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
 KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
 JEDNATEL ING. LAJSLAV VÍCH
 TEL. 241 444 053; FAX 241 444 053
 e-mail: prsvich@prsvich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY
FOGLAR ARCHITECTS
 KUBÍŠTOVA 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

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
1: 10 000

ZMĚNA Č.6 ÚPM VELVARY
 tento výkres dnem účinnosti změny č.6 ÚPM Velvary, nahrazuje obdobné výkresy změn č. 1 až 4 a platí pro rozhodování v území



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚPM VELVARY

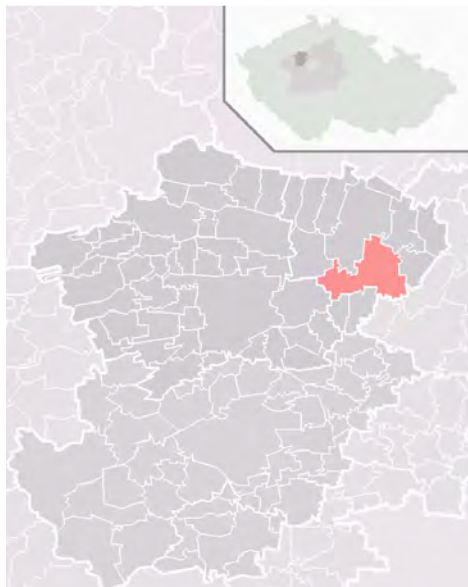
OBSAH- TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚPM VELVARY

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. 6	2
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny č.6	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	5
2.3.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umisťování	8
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	9
2.3.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
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	12
2.3.8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	12
2.3.9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	12
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	12
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	13
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch změnou č. 6 ve vazbě ke stávajícím vymezeným zastavitelným plochám v ÚPM a vydaných změnách	14
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	15
2.9.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	16

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 6 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). Změna č.5 je ve fázi po společném jednání.

Zastupitelstvo města Velvary schválilo usnesením č. 4/2016 ze dne 16. června 2016 pořízení změny č. 6 ÚPM Velvary (dále jen „změna č. 6“) 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 METAL TRADE COMAX, a.s.

Z hlediska širších územních vztahů je změnou č. 6 do územního plánu zanesen koridor nadřazené dopravní stavby- přeložky silnice I/16 (VPS D032 dle ZÚR).

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. 6 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z Aktualizace č. 1 PÚR ČR. Pro řešení Změny č. 6 nevyplývají z Aktualizace č. 1 PÚR ČR 2008 žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32.

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. 6 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 vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, účinné od 26. srpna 2015.

Pro řešené území Města Velvary vyplývá ze ZÚR Stč. kraje následující: Velvary jsou v ZÚR vymezeny jako lokální centrum.

Změna č. 6 do územního plánu v souvislostech a podrobnosti území zpřesňuje koridor pro umístění nadřazené dopravní stavby- přeložky silnice I/16 (VPS D032 dle ZÚR) .

Zásady pro usměrnění územního rozvoje a rozhodování o změnách v 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 D032; *chránit kulturní a přírodní hodnoty území* – koncepce ochrany kulturních a přírodních hodnot se změnou č. 6 nemění; realizace záměrů v lokalitách změny č.6, situovaných na rozhraní s krajinou je podmíněna regulativy, zajišťujícími ochranu přírodních a kulturních hodnot území *koordinovat rozvoj se sousedními obcemi* – návaznost koridoru dopravní stavby D032 na území sousední obce Žižice je zajištěna v rámci vydaného územního rozhodnutí, koridor je na území Velvar zpřesněn dle DÚR obchvatu Ješina.

Změna č. 6 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. 6 ÚPM VELVARY je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Změna č. 6 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPM VELVARY, s ohledem na stávající podobu území. Vzhledem k umístění lokalit Z6-2 a Z6-3 na rozhraní s krajinou plochy jsou stanoveny pro navrhované podmínky, které zajistí, že realizace záměrů v lokalitách změny nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, současně jsou v rámci obou lokalit navrženy plochy zeleně pro odclonění zástavby v dálkových pohledech na město.

Změna č. 6 do územního plánu zpřesňuje koridor pro umístění nadřazené dopravní stavby- přeložky silnice I/16 (VPS D032 dle ZÚR) v souladu cíli a úkoly územního plánování.

V rámci Změny č. 6 ÚPM Velvary byl vymezen zábor zemědělské půdy pro nové zastavitelné plochy, tento zábor probíhá převážně na méně hodnotných půdách (4. a 5.třída ochrany), pouze 0,08ha je zábohem 1.třídy ochrany, celkem dochází k záboru ZPF pro nové zastavitelné plochy 8,07 ha, v IV. třídě ochrany 7,67 ha a v V. třídě ochrany 0,32 ha.

(Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, schéma využití zastavitelného území včetně bilancí využití- viz kapitola 2.7 tohoto odůvodnění). V řešených lokalitách Z6-2 a Z6-3 část ploch zůstává ochráněno jako nezastavěné území- území luk a ostatní krajinné zeleně.

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. 6 územního plánu města VELVARY odpovídá požadavkům přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna vymezuje 3 změnové lokality Z6-1 až Z6_3, nové plochy s rozdílným způsobem využití vychází z platné územně plánovací dokumentace obce. Změna č. 6 územního plánu města VELVARY je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY č. 6

V návrhu změny č. 6 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

Změnou č. 6 ÚPM v řešených lokalitách v souladu se Zadáním Změny č. 6:

[1]

Jednotlivé plochy ve 3 lokalitách změny byly prověřeny a 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, resp.č.5.

[3]

Změnou došlo v souladu se zadáním v řešeném území 3 lokalit změny k vymezení: zastavitelných ploch:

- zastavitelné plochy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-2 (návrh a rezerva)
- zastavitelné plochy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-3

plochy přestavby:

- plochy přestavby „Z6-P2“ pro území smíšené v lokalitě Z6-1

(Plocha přestavby byla současně vymezena pro zpracování územní studie).

nezastavěného území

-území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-2

-území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-3

[4]

Změnou č.6 se zpřesňuje v souladu s požadavky Zadání koridor VPS D₂ pro umístění dopravní stavby D032 dle ZÚR-přeložky silnice I/16 Slaný-Velvary (vydané územní rozhodnutí). Zpřesněný průběh koridoru dle dokumentace pro územní rozhodnutí v rozsahu ochranného pásma a se zahrnutím rozšíření a přeložek je vyznačen ve výkresech VPS, hlavním výkresu (výřez 3) a výkresu základního členění změny č.6.

[5]

Do VPS se změnou doplňuje VPS D₇ koridor pro úpravy a rozšíření stávajícího jižního obchvatu města silnice I/16 v rozsahu 10 m od okraje stávajícího silničního tělesa v souladu s požadavky Zadání-dle studie proveditelnosti a účelnosti bezpečné komunikace (AF-CITYPLAN s.r.o 07/2016) se zahrnutím rozšíření a přeložek.

[6]

Podmínky pro využití všech ploch rozdílného způsobu využití byly doplněny pro celé území o text: „Celé území města Velvary je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. Je nutno respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR podle ustanovení §37 zákona č.49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, a § 175 odst. 1 stavebního zákona.“

[7]

Byly doplněny regulativy plochy „území výrobních a komerčních areálů“ v souladu se Zadáním, podklady a požadavky orgánů, uplatněnými v rámci Zadání změny, zejména:

-v ploše Z6-3B (část lokality Z6-3) jsou přípustným využitím pouze pozemky, stavby a zařízení pro zahradnictví

-dopravní obsluha lokality Z6-3 bude řešena bez nového připojení na silnici I/6

-podmínkou pro realizaci nových staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 je vyřešení zásobování pitnou vodou a nezávadné likvidace splaškových vod dle platných předpisů

-likvidace dešťových vod v lokalitách Z6-2 a Z6-3 bude realizována v místě jejich vzniku- v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

-Z důvodů možného výskytu zvláště chráněných druhů byla pro lokalitu Z6-2 stanovena podmínka provedení biologického průzkumu pro vydání územního rozhodnutí resp. stavebního povolení. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb.

[8]

V lokalitě Z6-3 je respektována trasa vodovodu (Slanovod), trasa sdělovacího vedení a LBK dle změny č.4 ÚPM.

[9]

V plochách území luk a ostatní krajinné zeleně je pro lokalitu Z6-2 doplněna přípustná modulace terénu- terénní úpravy pro realizaci protihlukového ozeleněného valu mezi plochou výrobního areálu a obytnou zástavbou v západní části lokality Z6-2, rozsah je vyznačen ve výřezu hlavního výkresu.

Do regulativů ploch bylo doplněno, že bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené.

[10]

Jako součást návrhu změny bylo v souladu se Zadáním změny zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a biologický průzkum lokality Z6-2.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, CÍLE ŘEŠENÍ, KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 6

CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území Města doplnění zastavitelných ploch a ploch zeleně v lokalitách Z6-2 a Z6-3 do územního plánu, aktualizace stavu v území, aktualizace hranice zastavěného území a vymezení plochy přestavby v lokalitě Z6-1 .

Důvodem pořízení změny č. 6 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

koncepte, uspořádání krajiny a koncepte veřejné infrastruktury a případně vymezit veřejně prospěšné stavby a opatření. Součástí změny č.6 je vymezení koridoru pro umístění dopravní stavby dle ZÚR Stč.kraje (přeložka silnice I/16) a upřesnění dopravní plochy dle projektového řešení (DÚR).

KONCEPCE ŘEŠENÍ Změny č. 6

Změnou č. 6 je urbanistická koncepce doplněna ÚPM ve 3 řešených lokalitách Z6-1, Z6-2 a Z6-3, dochází k vymezení:

zastavitelných ploch:

- zastavitelná plocha pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-2
- zastavitelná plocha pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-3

ploch územních rezerv

- plocha územní rezervy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-2

plochy přestavby:

- plochy přestavby „P2“ pro území smíšené v lokalitě Z6-1

nezastavěného území

- území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-2
- území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-3

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 6 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM VELVARY zůstává zachována. Je upřesněn koridor pro území silniční dopravy dle DÚR na umístění dopravní stavby I/16 Slaný-Velvary-přeložka.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 21.8.2017, graficky je znázorněna ve výkrese Základního členění území změny č. 6, který po vydání změny nahradí obdobné výkresy změn č.1 – 5.

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

Změna č. 6 nemění základní koncepci rozvoje Města, stanovenou ve schváleném ÚPM VELVARY. Řešené lokality změny leží buď v zastavěném území (Z6-1) nebo na ně přímo navazují (Z6-2 a Z6-3). Stavby v ploše přestavby lokalitě Z6-1 bydlení jsou regulovány, aby z výškového, plošného a architektonického hlediska byly realizovány v charakteru odpovídajícím umístění lokality v návaznosti na centrum města v ploše P4 charakteru „předměstí“.

U staveb na ploše lokalit Z6-2 Z6-3 musí být v rámci projektové přípravy území prokázáno, že z dálkových pohledů nedojde k narušení jak krajinného rázu, tak panoramatu města Velvary, podmínkou realizace staveb v lokalitě Z6-2 je vybudování ozeleněného valu v ploše zeleně podél západního okraje lokality k odclonění výrobního areálu od obytné zástavby, dříve než bude zahájena realizace.

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 nenarušuje předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Způsob řešení změny územního plánu města Velvary vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj města. Konkrétní záměry, které budou důsledkem této změny územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Při návrhu lokalit změny jsou stanoveny podmínky využití ploch v souladu se závěry VVURÚ a požadavky Zadání, aby nedocházelo k nevhodnému zásahu do krajinného rázu.

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. 6 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM VELVARY zůstává zachována.

Změnou č. 6 je urbanistická koncepce doplněna ve 3 řešených lokalitách Z6-1 až Z6-3 a dochází k vymezení 2 zastavitelných ploch:

- zastavitelné plochy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-2 (návrh a rezerva)
- zastavitelné plochy pro území výrobních a komerčních areálů v lokalitě Z6-3

Dále je změnou navržena 1 plocha přestavby „Z6-P2“ pro území smíšené v lokalitě Z6-1.

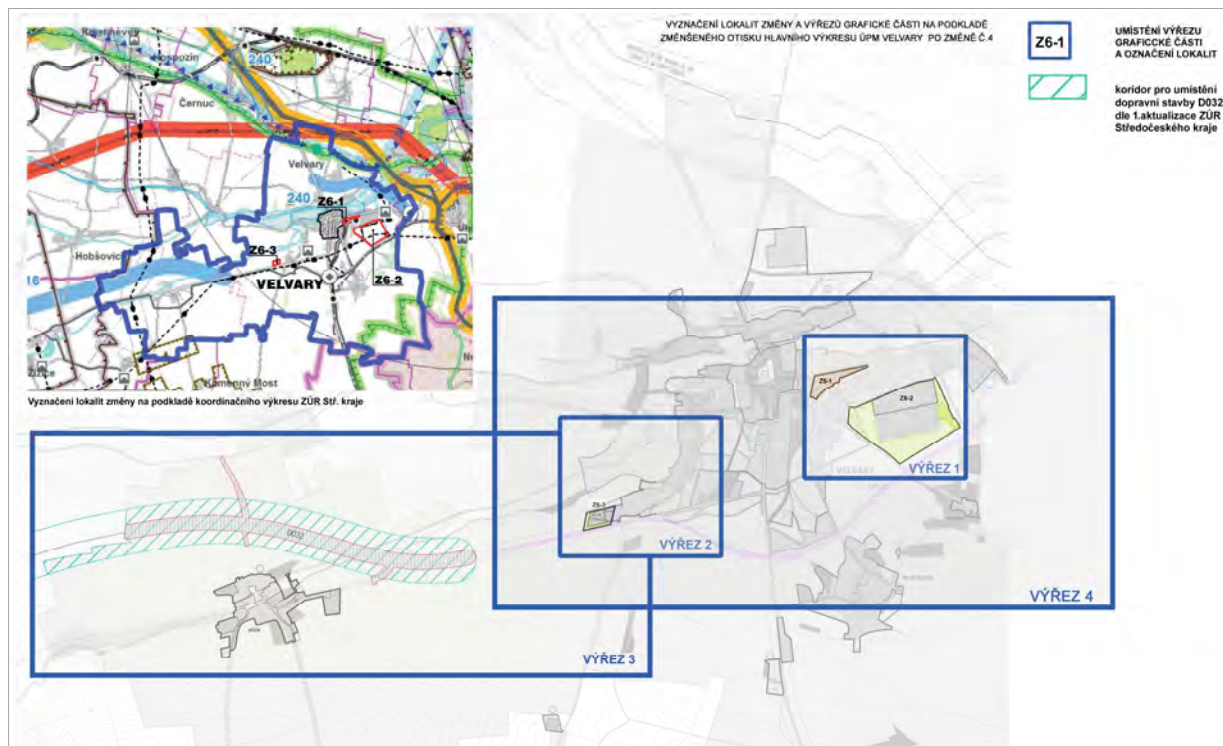
Níže tabulka lokalit změny č.6.

ZMĚNA č. 6 ÚPM VELVARY					
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú./č.pozemků dle KN	OZNAČENÍ PLOCHY	Rozloha lokality (ha)	Stávající funkční využití dle ÚPM	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z6-1 Vymezeno v grafické části změny č.6	Z6-P2 US-Z6-1	2,68	Území nerušící výroby a služeb (plochy P4-13 a P4-14) Veřejné prostranství (plocha P4 – 01) – stav	Území smíšené – návrh (plocha přestavby) Veřejné prostranství (plocha P4 – 01) – stav Území podmíněné územní studii (US-Z6-1)	-
Z6-2 VELVARY/ 260, 284/1 část, 284/2, 284/3, 284/4, 284/5, 284/21, 284/22, 284/23, 299, 316/1, 318	Z6-2	25,00	Území zemědělské půdy – stav území sadů – návrh území luk a ostatní krajinné zeleně – stav	Území výrobních a komerčních areálů – návrh území výrobních a komerčních areálů – rezerva území luk a ostatní krajinné zeleně – stav a návrh	6,32 - -
Z6-3 VELVARY/ 1420/2 část, 1420/20, 1420/22, 2061/32, 2061/33, 2061/34	Z6 - 3A Z6 - 3B	0,65 1,1 0,63 2,38	Území zemědělské půdy – stav území lesů – rezerva	Území výrobních a komerčních areálů (rozšíření areálu prodejn STŘECHY COMAX)	0,65
				Území výrobních a komerčních areálů (zahradnictví)	1,1
				Území luk a ostatní krajinné zeleně	-
D032 Vymezeno v grafické části změny č.6	D032	22,80	Území zemědělské půdy – stav	Území silniční dopravy (koridor pro umístění dopravní stavby D032)	-

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen, jsou vymezeny plochy nezastavěného území v rámci 2 lokalit změny: -území luk a ostatní krajinné zeleně v lokalitě Z6-2 a Z6-3

Změna č. 6 zpřesňuje koridor pro umístění dopravní stavby D032 (přeložka silnice I/16-Slaný-Velvary)-
území silniční dopravy- návrh dle DÚR na umístění dopravní stavby

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



lokality Z6-1

se nachází v zastavěném území východně od centra města, jedná se o návrh plochy přestavby z území neruší výroby na území smíšené. Převážnou část plochy tvoří bývalý areál společnosti České dřevařské závody Praha, a.s.-dle ÚPM plocha P4-13, dále také plocha P4-14, včetně mezilehlé plochy veřejného prostranství P4-01. Podmínkou pro změny v území je z důvodu přestavby v blízkosti centra a blízkosti železnice zpracování územní studie, která mimo jiné vyřeší (resp.zachová) pěším propojení, případně propojení místní komunikací-mezi ulicemi Chržinská a Na Průhoně.

Lokalita je svým charakterem v ÚPM zařazena do plochy P4 „Předměstí“, které je charakterizováno svým původním krajinným utvářením a je obvykle kulturně dějinné vzniklé a rozvíjející se jako soubor celků postupně se na vnitřní město napojujících a srůstajících do celistvé urbánní struktury. Předměstí je charakterizováno menší četností a různorodostí činností, dějů a zařízení s převládajícím členěním v ploše a jednosměrnou orientací cest vůči vnitřnímu městu a nižší hustotou zástavby. Stavby v lokalitě Z6-1 budou z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím tomuto umístění lokality.



lokality Z6-2

tvorí plochy na jihovýchodním okraji města, v návaznosti na zastavěné území, funkčního využití území výrobních a komerčních areálů -dle ÚPM plocha P4-15 (stávající výrobní areál METAL COMAX,a.s). Změnou je navrženo rozšíření tohoto areálu o zastavitelnou plochu stejného využití- návrh s koeficientem zastavění max.70% a územní rezervu (také budoucí území výrobních a komerčních areálů), tyto plochy budou z východní, jižní a západní strany obklopeny plochami území luk a ostatní krajinné zeleně s ochranným protihlukovým valem (stanoveno regulativem) pro odclonění areálu od obytné zástavby a snížení dopadu na krajinný ráz. Stávající remízky na jihovýchodním okraji řešené plochy zůstane zachován.

**lokality Z6-3**

se nachází na západním okraji zastavěného území při silnici I/16. Nová zastavitelná plocha navazuje na stávající halu podnikové prodejny Střechy COMAX a je změnou členěna na plochu rozšíření prodejny (Z6-3A) a část, vymezenou pro plochu zahradnictví (Z6-3B). Území uvnitř lokality, lemující zastavitelné plochy na jižní a západní straně, je navrženo jako nezastavěné území luk a ostatní krajinné zeleně. Tím je podpořeno zajištění ochrany krajinného rázu při dálkových pohledech a současně je tak zohledněn a respektován biokoridor ÚSES, vymezený zde změnou č.4.



2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změnou č.6 není koncepce veřejné infrastruktury, stanovená ÚPM Velvary zásadně dotčena. Změna vymezuje zpřesněný koridor pro umístění dopravní stavby D032 dle dokumentace k územnímu řízení - přeložka silnice I/16-Slaný-Velvary. Koridor zahrnuje trasování dopravní stavby D032, a to včetně veškerých vyvolaných úprav a přeložek inženýrských sítí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.); doprovodná, izolační a ochranná zeleň. Změna č.6 doplňuje koridor pro úpravy a rozšíření stávajícího jižního obchvatu města-silnice I/16 v rozsahu 10 m od okraje stávajícího silničního tělesa se zahrnutím rozšíření a přeložek.

Ochranné pásmo letiště Sazené je ve změně č. 6 respektováno jako limit využití území.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 6 se nemění základní koncepce technického vybavení na území Města udaná ve schváleném ÚPM VELVARY. Změna č. 6 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování pro nově definované zastavitelné plochy pro bydlení není dotčena, změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení-lokalita Z6-1 je plochou přestavby. V lokalitách změny Z6-2 a Z6-3 vzniknou nové požadavky z hlediska bilancí potřeby vody a produkce splaškových vod: podmínkou pro realizaci nových staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 je vyřešení zásobování pitnou vodou a nezávadné likvidace splaškových vod dle platných předpisů v projektové přípravě území, likvidace srážkových vod bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku (z plochy Z6-3A možno dešť.vody likvidovat v rámci plochy zahradnictví- Z6-3B).

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování elektrickou energií bude v jednotlivých lokalitách řešeno v projektové přípravě území, a to včetně návrhu polohy nových trafostanic. V plochách změny budou nároky na příkon el. energie vycházet z navrhovaného využití plochy.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Změnou není dotčena koncepce zásobování města zemním plynem. Rozvoj zásobování plynem bude veden v souladu se stávající koncepcí dle ÚPM Velvary.

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. 6 nevymezuje plochy pro občanskou vybavenost.

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území města Velvary není změnou dotčena.

KONCEPCE ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změna č. 6 respektuje požadavky zadání, v rámci územní studie v ploše přestavby Z6-P2 pro lokalitu Z6-1 je podmínkou vytvoření pěšího nebo průjezdného propojení veřejným prostranstvím mezi ulicemi Chržinská a Na Průhoně.

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. 6 nedochází k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (USES).

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

V souladu se zadáním byl zpracován biologický průzkum lokality Z6-2 (ZHOTOVITEL ECODIS S.R.O. NA DLOUHÉM LÁNU 16 160 00 PRAHA 6, ŘEŠITELÉ DOC. PETR ŠRŮTKA – BOTANIKA A BEZOBRATLÍ, MGR. MARTIN PRŮCHA – OBRATLOVCI), ze kterého vyplynulo:

(1) V zájmovém území nebyl, ve smyslu vyhlášky MŽP ČR 395/1992 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, zjištěn žádný zvláště chráněný rostlinný druh.

(2) Ze zjištěných hnízdicích druhů ptáků je ohrožen pouze řuhák obecný a koroptev obecná, jejichž možnosti hnízdění jsou zachovány v okolních biotopech podobných zájmovému území. Většina druhů území využívá pouze jako potravní zdroj či možnost úkrytu. Vlivem změn v území nebudou jejich místní populace nijak ohroženy. Ve smyslu ochrany ptáků není doporučeno žádné opatření..

(3) V případě netopýrů se jednalo pouze o přelety za účelem lovu potravy.

(4) V zájmovém území nebyli nalezeni žádní obojživelníci ani vhodný reprodukční biotop. Ve smyslu ochrany obojživelníků není doporučeno žádné opatření.

(5) V zájmovém území nebyli nalezeni žádní plazi. Ve smyslu ochrany plazů není doporučeno žádné opatření.

(6) V území lze očekávat jen výskyt běžných druhů savců polní krajiny, nepodléhajících ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění. Celkem byl doložen výskyt 12 druhů zemních savců a 3 druhy letounů (netopýři). Je pravděpodobné, že se nejedná o výčet úplný a detailnějším průzkumem by byly doloženy ještě další druhy, především myšovitých obratlovců. Ve smyslu ochrany savců není doporučeno žádné opatření.

(7) Botanickým průzkumem bylo doloženo 69 druhů cévnatých rostlin, přičemž ani jeden z nich nepodléhá ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění. Ani jeden ze zdejších biotopů není z botanického hlediska cenný. Jedná se buď o agrocenózy (biotop 1) nebo o silně ruderalizované plochy v přímém kontaktu s těmito agrocenózami (biotop 2 a 4). Ve smyslu ochrany rostlin není doporučeno žádné opatření.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků. Změna nevymezuje plochy ÚSES, LBK, vedený v zeleném pásu podél jižního a západního okraje lokality Z6-3 je změnou respektován.

Vzhledem k umístění 2 lokalit na exponovaném místě na okraji zastavěného území, je výstavba v lokalitách Z6-2 a Z6-3 regulována tak, že maximální výška staveb nepřesáhne 16 m (Z6-2), resp. výšku stávající haly (Z6-3), podmínkou realizace staveb v lokalitě Z6-2 je vybudování protihlukového valu v ploše zeleně (v území luk a ostatní krajinné zeleně) podél západního okraje lokality k odclonění výrobního areálu od obytné zástavby, dříve než bude zahájena realizace první stavby v lokalitě. „Z důvodů možného výskytu zvláště chráněných druhů je pro lokalitu Z6-2 stanovena podmínka provedení biologického průzkumu pro vydání územního rozhodnutí resp. stavebního povolení. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb.“ Tento průzkum byl proveden (viz výše).

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 (přikopy, 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 rámci změny č.6 dochází k doplnění a úpravě regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití):

Podmínky pro využití všech ploch rozdílného způsobu využití (regulativy) se doplňují pro celé území o text:

„Celé území města Velvary je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. Je nutno respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR podle ustanovení §37 zákona č.49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, a § 175 odst. 1 stavebního zákona“

Podmínky pro využití ploch rozdílného způsobu využití (regulativy) se doplňují pro lokality změny č. 6 takto:

Regulativy ploch „Území smíšené“ se doplňují pro lokalitu Z6-1 o nové podmínky pro její využití:

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se doplňují o odrážky:

„-stavby v lokalitě Z6-1 budou z výškového, plošného a architektonického hlediska realizovány v charakteru odpovídajícím umístění lokality v návaznosti na centrum města v ploše P4 charakteru „předměstí“.

-v lokalitě Z6-1 v ploše přestavby Z6-P2 je podmínkou vytvoření pěšího nebo průjezdného propojení mezi ulicemi Chržínská a Na Průhoně

-bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené“

Regulativy ploch „Území výrobních a komerčních areálů“ se doplňují pro lokalitu Z6-2 a Z6-3 o nové podmínky pro jejich využití:

přípustné využití se doplňuje o odrážku:

„-v ploše Z6-3B (část lokality Z6-3) jsou přípustným využitím pouze pozemky, stavby a zařízení pro zahradnictví“

Podmíněně přípustné využití se doplňuje o odrážky:

„-Z důvodů možného výskytu zvláště chráněných druhů je pro lokalitu Z6-2 stanovena podmínka provedení biologického průzkumu pro vydání územního rozhodnutí resp. stavebního povolení. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb

-podmínkou pro realizaci nových staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 je vyřešení zásobování pitnou vodou a nezávadné likvidace splaškových vod dle platných předpisů

-likvidace dešťových vod v lokalitách Z6-2 a Z6-3 bude realizována v místě jejich vzniku- v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku, dešť.vody z plochy Z6-3A je možno zasakovat v rámci plochy zahradnictví- Z6-3B

-podmínkou realizace staveb v lokalitě Z6-2 je 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“

Nepřípustné využití se doplňuje o odrážky:

„-v ploše Z6-3 veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející přípustným využitím „zahradnictví“

- v lokalitě Z6-2: bioplynová stanice, spalovna odpadu

-v lokalitě Z6-2 veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu

- V případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 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, včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, bude nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem

- v lokalitě Z6-2 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 se doplňují o odrážky:

„-dopravní obsluha lokality Z6-3 bude řešena bez nového připojení na silnici I/6

-v rámci projektové přípravy území v lokalitě Z6-3 bude zajištěna koordinace s přípravou a realizací přeložky silnice I/16

-max. zastavěná plocha objektem v ploše Z6-3A, resp. max. plocha rozšíření stávající prodejny v lokalitě Z4-01a s přesahem do plochy Z6-A: 3000 m²

- hmot a umístění staveb v lokalitách Z6-2 a Z6-3 nebude převyšovat okolní měřítko a hmotu staveb

-u lokalit Z6-2 Z6-3 bude v rámci projektové přípravy území prokázáno, že z dálkových pohledů nedojde k narušení jak krajinného rázu, tak panoramatu města Velvary

-podmínkou realizace staveb v lokalitě Z6-2 je vybudování protihlukového valu v ploše zeleně (v území luk a ostatní krajinné zeleně) podél západního okraje lokality k odclonění výrobního areálu od obytné zástavby, dříve než bude zahájena realizace první stavby v lokalitě

-koeficient zastavění pozemku v lokalitě Z6-2: max. 70%

-výška staveb v lokalitě Z6-2: max. 16 m nad okolním upraveným terénem

-výška staveb v lokalitě Z6-3: nesmí převýšit výšku stávající haly v lokalitě Z4-01a

-bude respektováno ochranné pásmo letiště Sazené“

Regulativy ploch „území luk a ostatní krajinné zeleně“ se doplňují pro lokalitu Z6-2 o nové podmínky pro její využití (regulativy):

přípustné využití se doplňuje o odrážku:

„-modulace terénu- terénní úpravy pro realizaci protihlukového ozeleněného valu mezi plochou výrobního areálu a obytnou zástavbou v západní části lokality Z6-2, v rozsahu vyznačeném ve výřezu hlavního výkresu grafické části změny č.6

-opatření pro zasakování a odpar srážkových vod, popřípadě retence za účelem likvidace dešťových vod v lokalitě Z6-2)“

Podmíněně přípustné využití se doplňuje o odrážku:

„-opatření pro zasakování a odpar srážkových vod, popřípadě retence za účelem likvidace dešťových vod v lokalitě Z6-2 za těchto podmínek:

z důvodů možného výskytu zvláště chráněných druhů je pro lokalitu Z6-2 stanovena podmínka provedení biologického průzkumu pro vydání územního

rozhodnutí a v případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle §49, resp.50 zákona č.114/1992 Sb.“

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

Změnou č.6 se zpřesňuje v souladu s požadavky Zadání koridor VPS D₂ –stavba silničního obchvatu obce Ješín pro umístění dopravní stavby D032 dle ZÚR Středočeského kraje -přeložky silnice I/16 Slaný-Velvary (vydané územní rozhodnutí)- dle dokumentace pro územní rozhodnutí v rozsahu ochranného pásma a se zahrnutím rozšíření a přeložek.

Do VPS se změnou doplňuje VPS D₇ koridor pro úpravy a rozšíření stávajícího jižního obchvatu města silnice I/16 v rozsahu 10 m od okraje stávajícího silničního tělesa v souladu s požadavky Zadání-dle studie proveditelnosti a účelnosti bezpečné komunikace (AF-CITYPLAN s.r.o 07/2016) se zahrnutím rozšíření a přeložek.

VPS jsou vyznačeny ve výkresech změny č.6 (výřezy č.3 a 4) .

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

Změnou č.6 se nevymezují.

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

Změnou č. 6 se nestanovují.

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

Součástí Návrhu změny č. 6 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 fakt, že 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. 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.

Hlavním motivem změny územního plánu je vymezení ploch pro další komerční aktivity. V tomto ohledu je jednoznačným přínosem.

Dalším přínosem změny územního plánu je vymezení plochy pro lokální biokoridor na ploše Z6-3 a návrh ozelenění na ploše Z6-2. Přínosem bude také realizace protihlukového valu na této ploše.

Na základě vyhodnocení lze souhrnně konstatovat, 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 nebyla 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 snahou kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení této okrajové části města do kvalitativně vyšší kategorie.

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.

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. 6.

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

Změnou č. 6 bude ZPF dotčen v lokalitách Z6-2 a Z6-3, kde dochází k záboru ZPF. V ploše koridoru dopravní stavby D032, na kterou je již vydáno územní rozhodnutí- je bilance záborů ZPF jeho součástí a není předmětem změny č.6 ÚPM.

Tabulka –bilance záboru ZPF:

TABULKA PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF				
LOKALITA čísla dotčených pozemků dle KN	NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ	TŘÍDA OCHRANY	BPEJ	ZÁBOR ZPF (ha)
Z6-2 284/1 část, 284/22 část, 284/23 část	Území výrobních a komerčních areálů	IV.	1.04.01, 1.21.10	6
		V.	1.21.13	0,32
Z6-3 1420/2 část, 1420/20 část, 1420/22 část	Území výrobních a komerčních areálů (rozšíření areálu STŘECHY COMAX) – plocha Z6-3A	IV.	1.04.01	0,65
		IV.	1.04.01	1,02
	Území výrobních a komerčních areálů (zahradnictví) – plocha Z6-3B	I.	1.01.00	0,08

Celkem zábor ZPF pro nové zastavitelné plochy ve změně č. 6.....8,07 ha

Z toho v I. třídě ochrany 0,08 ha, v IV. třídě ochrany 7,67 ha a v V. třídě ochrany 0,32 ha.

1.třída ochrany (1.01.00) je dotčena pouze v rozsahu 0,08ha na okraji plochy zahradnictví v lokalitě Z6-3B.

Zábor PUPFL:

PUPFL nejsou změnou č.6 dotčeny.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 6 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPM A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

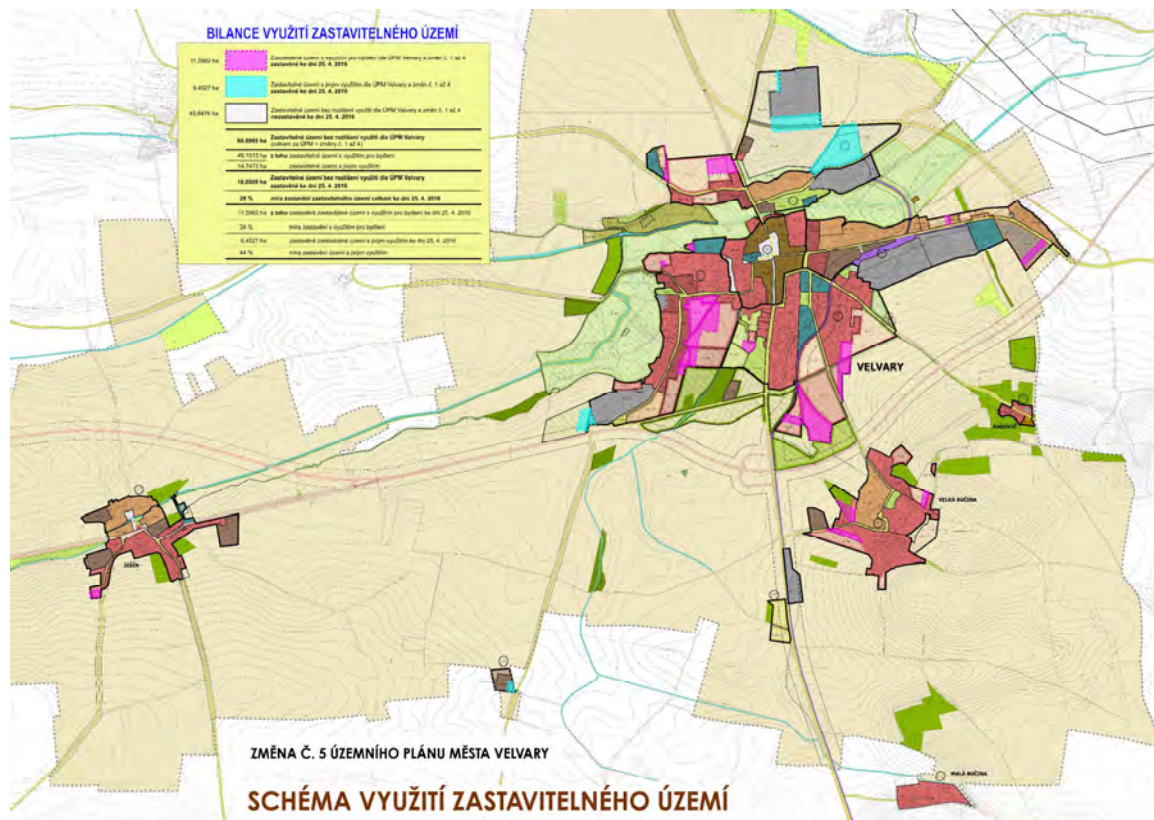
Změna č.6 nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení (území smíšené, v lokalitě Z6-1 je navrženou plochou přestavby v zastavěném území), k rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení nedochází. Z tohoto důvodu je pro bilanci potřeby vymezení zastavitelných ploch využito schéma využití zastavěného území totožné se změnou č.5 ÚPM Velvary (v současné době ve fázi projednání)-viz níže. Probíhající změna č.5 ÚPM Velvary řeší prostorově oddělenou část území „Nové Uhy“, které není bilancované ve vztahu ke změně č.6. Nové zastavitelné plochy, navržené změnou č.6 v lokalitách Z6-2 a Z6-3 jsou určeny pro území výrobních a komerčních areálů- návrhové plochy tohoto funkčního využití v severní části území jsou již v ÚPM z velké části vyčerpány. Změna č.6 navrhuje rozšíření ploch pro provoz areálů (výrobního areálu společnosti METAL TRADE COMAX, a.s v lokalitě Z6-2 a prodejny Střechy COMAX a zahradnictví v lokalitě Z6-3). Obě plochy se nacházejí na nižších bonitách BPEJ s výjimkou malé části plochy Z63B, určené pro zahradnictví (0,08ha).

V rámci změny č. 6 ÚPM Velvary nebyl tedy vymezen žádný rozsáhlý zábor zemědělské půdy na půdách nejvyšších tříd ochrany pro nové zastavitelné plochy: celkem dochází k rozšíření zastavitelných ploch o 8,07 ha ve 2 lokalitách (dtto zábor ZPF) z toho v I. třídě ochrany je pouze 0,08 ha, v IV. třídě ochrany 7,67 ha a v V. třídě ochrany 0,32 ha.

Změnou č. 6 ÚPM reaguje Město na požadavky majitelů pozemků (a žadatelů o zařazení do změny ÚPM) o začlenění ploch, které jsou v jejich vlastnictví do zastavitelných ploch -nelze tedy pro tyto účely využít jiné vymezené zastavitelné plochy, jedná se o rozvoj podnikatelských záměrů, který současně zaručuje nabídku pracovních míst.

Bilance využití zastavěného a zastavitelného území (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. 6 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. 56 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. 6 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 lokalit změny budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti), tj. podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby musí požárně bezpečnostní řešení areálů v plochách Z6-2 a Z6-3 splňovat požadavky § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb.

Civilní ochrana :

Změna č. 6 nebude mít vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany předchozími změnami ve stávajícím ÚPM.

Změnou č. 6 ÚPM se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 6 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.

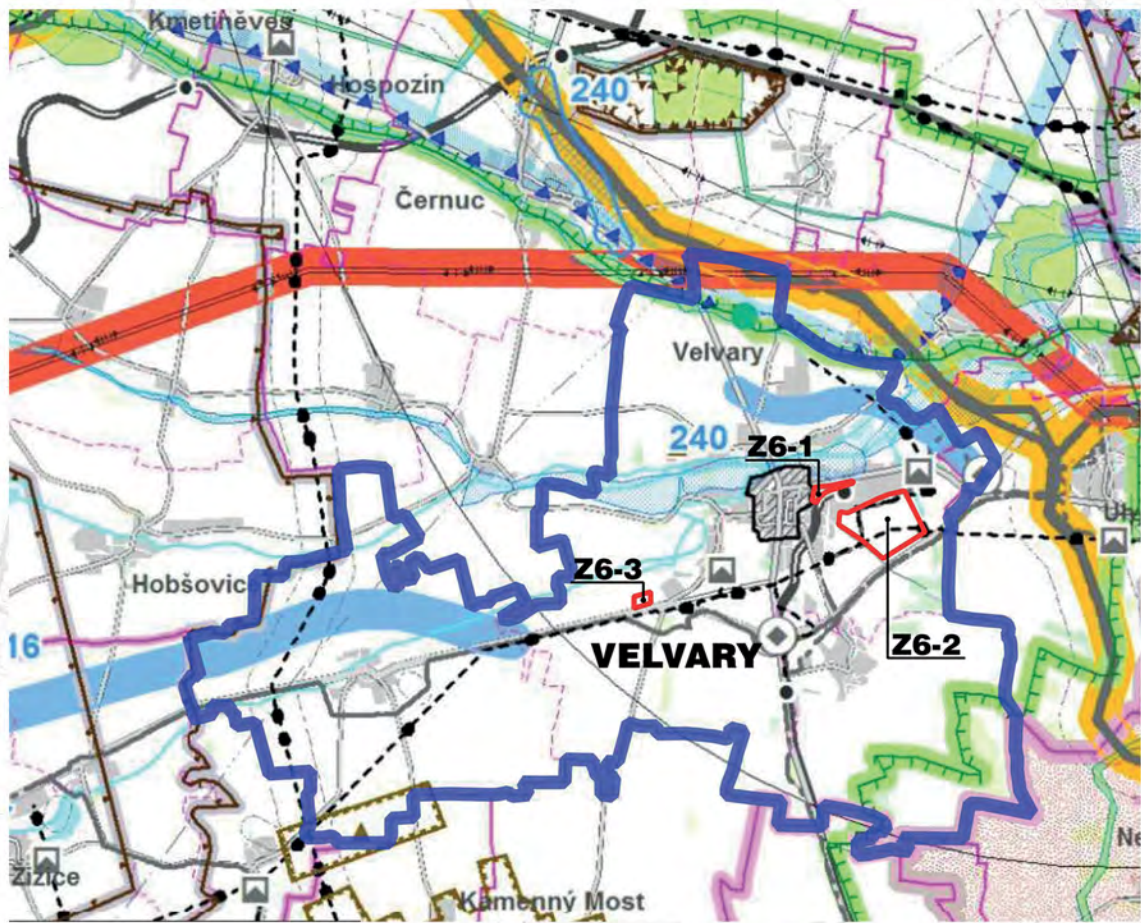
Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter a lokalitu změny č. 6 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, 7 listů grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny: 16 listů textové části, 3 listy grafické části odůvodnění



Vyznačení lokalit změny na podkladě koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje

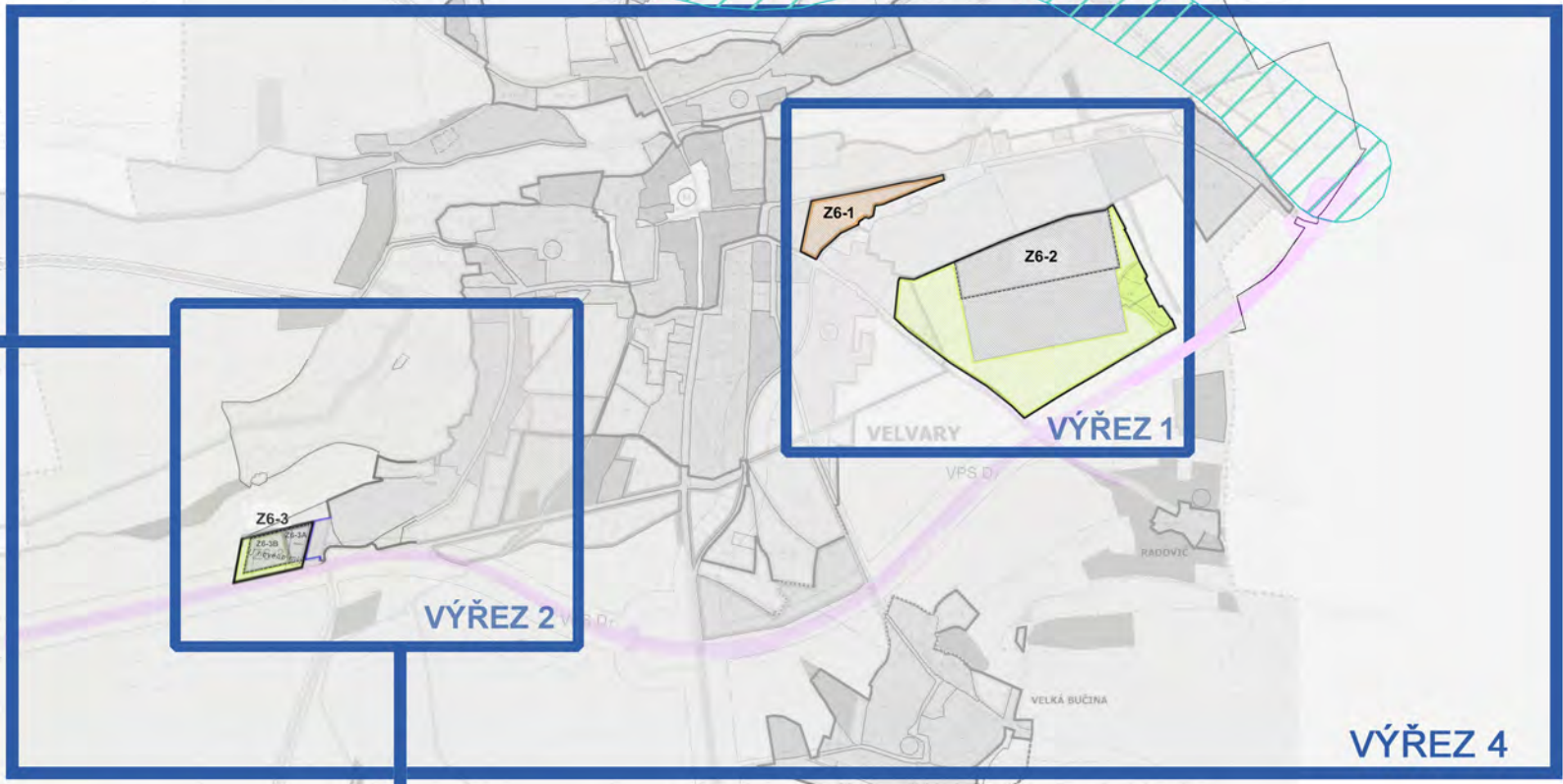
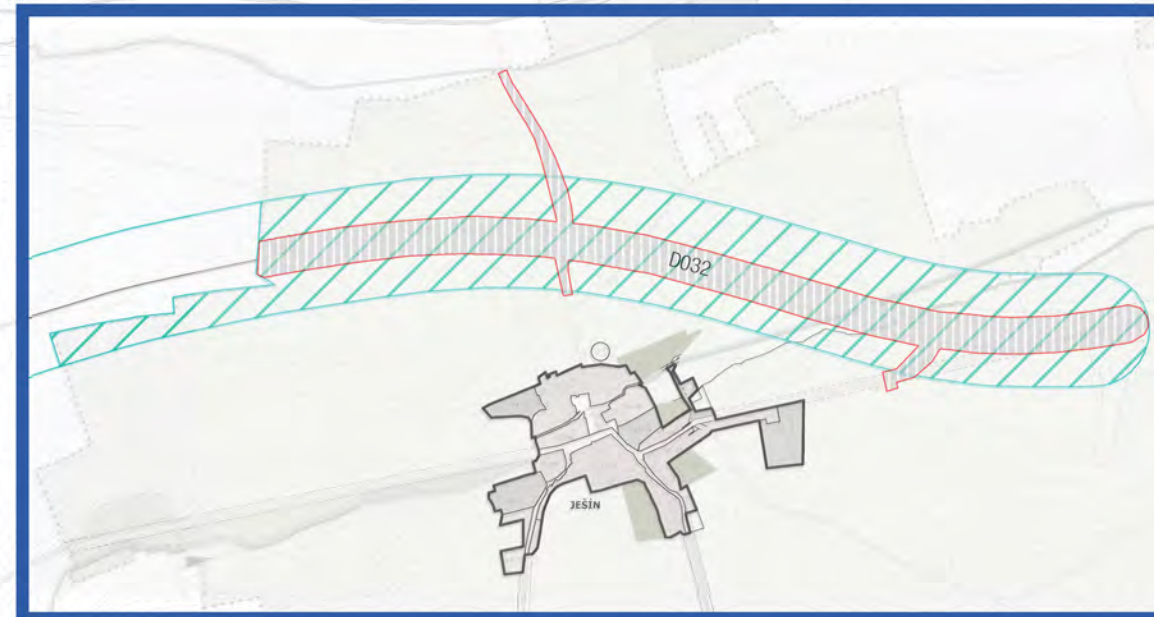
VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY A VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI NA PODKLADĚ ZMĚNŠENÉHO OTISKU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM VELVARY PO ZMĚNĚ Č.4

Z6-1

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZU GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT



koridor pro umístění dopravní stavby dle 1.aktualizace ZÚR Středočeského kraje



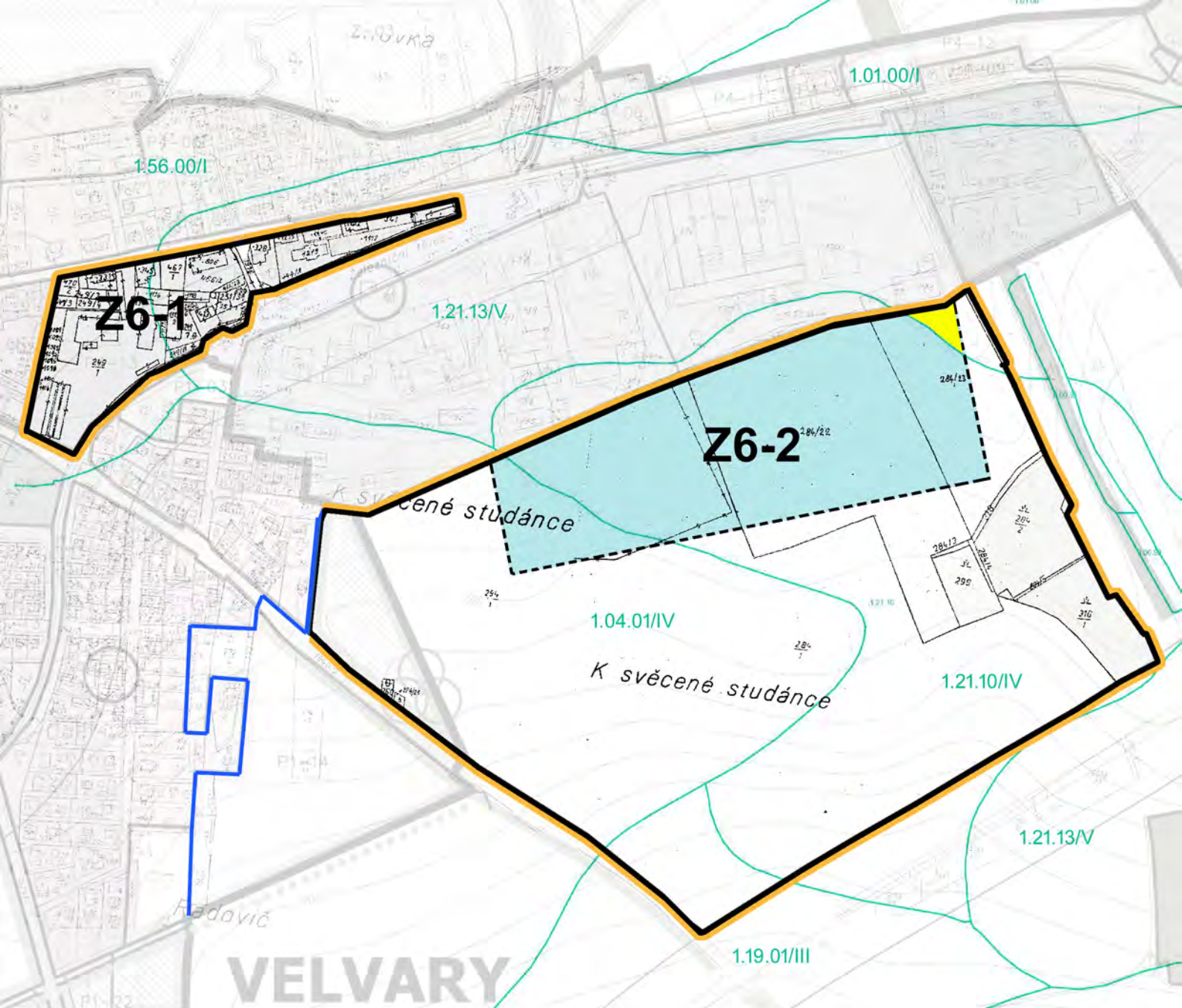
VÝŘEZ 4

VÝŘEZ 3

VÝŘEZ 2

VÝŘEZ 1

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚPM VELVARY v.č.OD-1 - ŠIRŠÍ VZTAHY M 1:20 000



LEGENDA

PLATNÝ ÚPM NÁVRH
-ZMĚNA Č.6



PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF



1.04.01/IV

*hranice zastavěného území
- aktualizace k 21.8.2017*
hranice zastavitelného území

TŘÍDA OCHRANY IV

TŘÍDA OCHRANY V

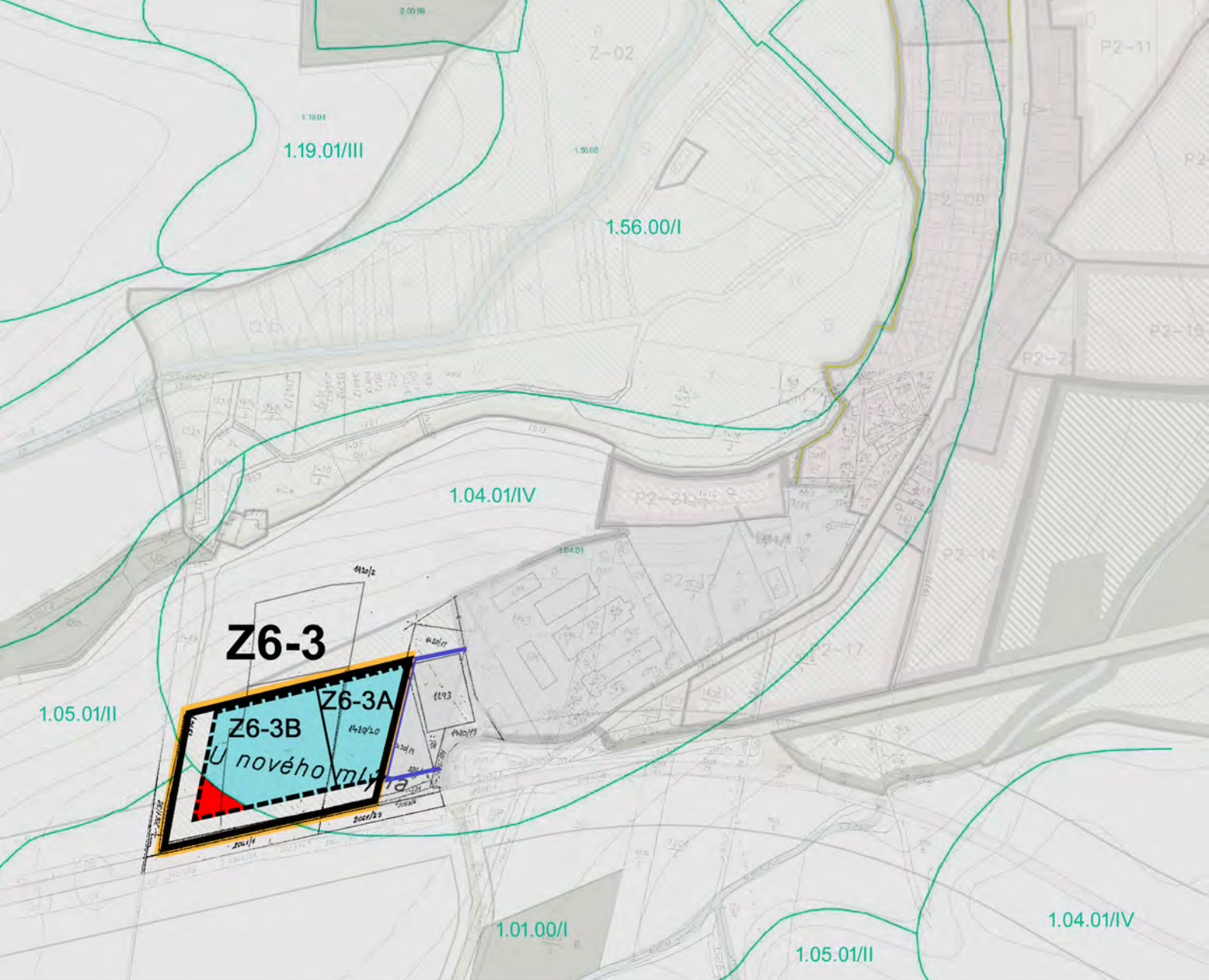
HRANICE A OZNAČENÍ BPEJ

VÝŘEZ 1 1:5000

Z6-2

LOKALITY ZMĚNY Č.6

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.OD-2 PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY
ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU výřez 1
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM PO ZMĚNĚČ.3)



LEGENDA

VÝŘEZ 2 1:5000

PLATNÝ ÚPM NÁVRH
-ZMĚNA Č.6



*hranice zastavěného území
- aktualizace k 21.8.2017*

hranice zastavitelného území

PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF



TŘÍDA OCHRANY I

TŘÍDA OCHRANY IV

1.01.00/I




HRANICE A OZNAČENÍ BPEJ

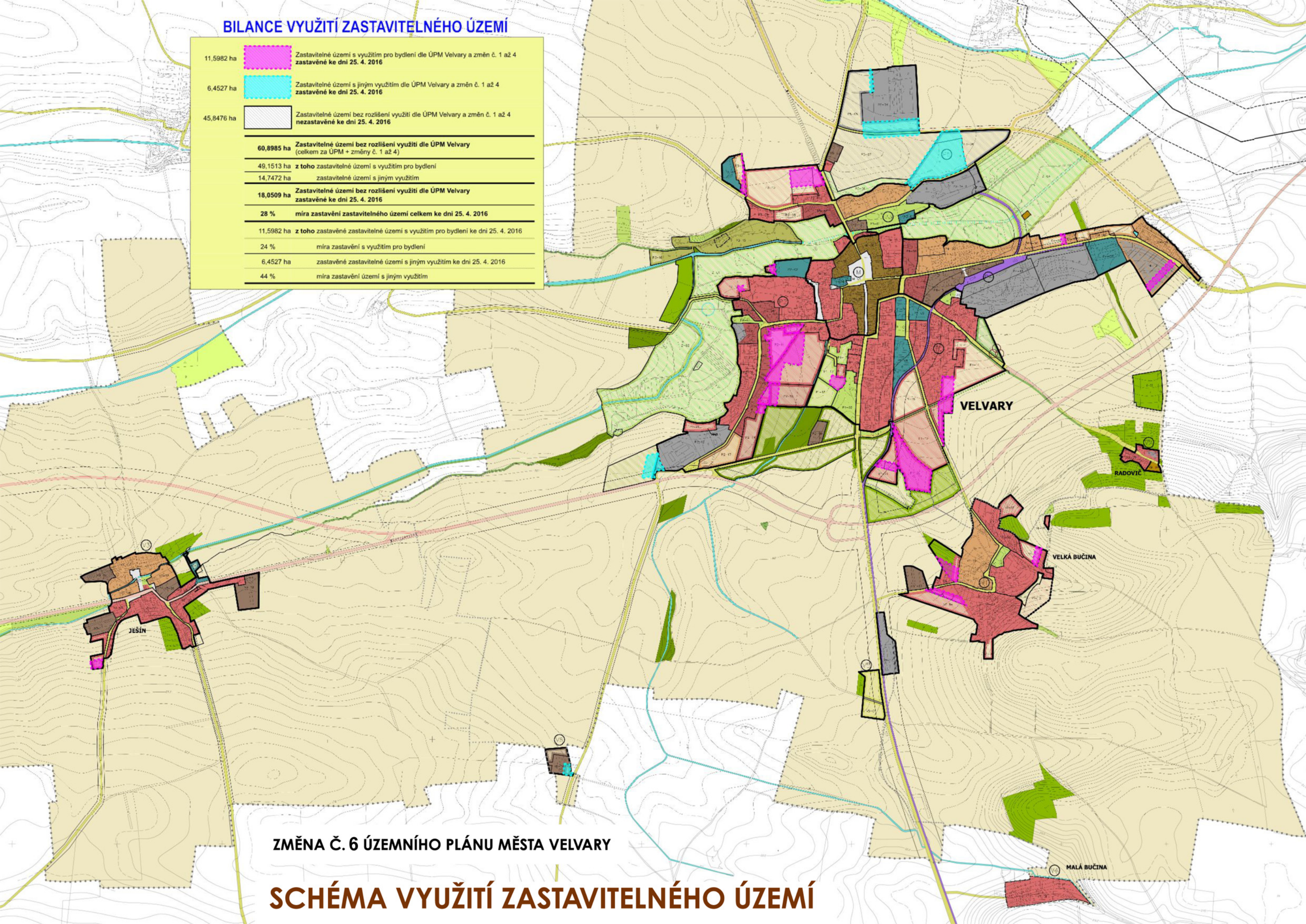
Z6-3

LOKALITY ZMĚNY Č.6

**ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚPM VELVARY
v.č.OD-2 PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY
ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU výřez 2
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM PO ZMĚNĚČ.4)**

BILANCE VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

11,5982 ha		Zastavitelné území s využitím pro bydlení dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 zastavěné ke dni 25. 4. 2016
6,4527 ha		Zastavitelné území s jiným využitím dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 zastavěné ke dni 25. 4. 2016
45,8476 ha		Zastavitelné území bez rozlišení využití dle ÚPM Velvary a změn č. 1 až 4 nezastavěné ke dni 25. 4. 2016
<hr/>		
60,8985 ha		Zastavitelné území bez rozlišení využití dle ÚPM Velvary (celkem za ÚPM + změny č. 1 až 4)
49,1513 ha		z toho zastavitelné území s využitím pro bydlení
14,7472 ha		zastavitelné území s jiným využitím
<hr/>		
18,0509 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
<hr/>		
11,5982 ha		z toho zastavěné zastavitelné území s využitím pro bydlení ke dni 25. 4. 2016
24 %		míra zastavění s využitím pro bydlení
6,4527 ha		zastavěné zastavitelné území s jiným využitím ke dni 25. 4. 2016
44 %		míra zastavění území s jiným využitím



ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA VELVARY

SCHÉMA VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ