

# Územní plán Veltrusy

## Textová část - odůvodnění

Návrh pro opakované společné jednání (únor 2022)



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



U -24, s. r. o.  
Perucká 11a  
120 00 Praha 2 – Vinohrady  
IČ 43870538



ARCHUM architekti s. r. o.  
Oldřichova 187/55  
128 00 Praha 2  
IČ 01894871

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Objednatel: Město Veltrusy**

sídlo: Palackého 9  
277 46 Veltrusy

oprávněná osoba ve věcech smluvních

Mgr. Filip Volák  
starosta města

určený zastupitel

Mgr. Filip Volák

**Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou**

Odbor výstavby a územního plánování  
Palackého nám. 1  
278 01 Kralupy nad Vltavou

osoba splňující kvalifikační požadavky

Ing. Milena Jakeschová

**Zpracovatel: U-24, s. r. o.**

Ateliér pro urbanismus a územní plánování

sídlo: Perucká 11a, 120 00 Praha2

datová schránka: t799heh

IČ: 438 70 538

DIČ: CZ 43870538 (plátce DPH)

oprávněná osoba ve věcech smluvních Mgr. David Třešňák

oprávněná osoba ve věcech technických Mgr. David Třešňák

**Autorský tým:**

urbanismus a architektura

koordinace specialistů

ARCHUM architekti s. r. o.

Ing. arch. Michal Petr ČKA 04516

Ing. arch. Jana Urbanová ČKA 04519

Ing. arch. Šimon Vojtík ČKA 03827

Ing. arch. Helena Stejskalová ČKA 04099

U-24, s. r. o.

Mgr. David Třešňák

krajina, životní prostředí,

technická infrastruktura

U-24, s. r. o.

Mgr. David Třešňák

Ing. Lenka Holá ČKA 03847

Ing. Štěpán Vizina

sociologie, demografie, obory ekonomie

Mgr. Petr Koloušek

<b>C.1</b>	<b>Postup při pořízení územního plánu .....</b>	<b>6</b>
<b>C.2</b>	<b>Soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>	<b>6</b>
C.2.1	Soulad s politikou územního rozvoje.....	6
C.2.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	9
<b>C.3</b>	<b>Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....</b>	<b>10</b>
<b>C.4</b>	<b>Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....</b>	<b>15</b>
<b>C.5</b>	<b>Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....</b>	<b>15</b>
<b>C.6</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....</b>	<b>31</b>
<b>C.7</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.).....</b>	<b>32</b>
<b>C.8</b>	<b>Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....</b>	<b>32</b>
<b>C.9</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ...</b>	<b>33</b>
<b>C.10</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce.....</b>	<b>33</b>
C.10.1	Vymezení zastavěného území .....	33
C.10.2	Demografický rozbor .....	34
C.10.3	Zastavitelné plochy v předchozím územním plánu .....	38
C.10.4	Koncepce rozvoje .....	42
C.10.5	Plochy s rozdílným způsobem využití .....	46
C.10.6	Podmínky prostorového uspořádání ploch .....	53
C.10.7	Odůvodnění navržených zastavitelných ploch .....	55
C.10.8	Záměry – podněty ke zpracování územního plánu.....	58
C.10.9	Ochrana a rozvoj hodnot .....	63
C.10.10	Dopravní infrastruktura.....	69
C.10.11	Technická infrastruktura.....	73
C.10.12	Občanská vybavenost .....	74
C.10.13	Veřejný prostor.....	76
C.10.14	Odpadové hospodářství .....	76
C.10.15	Koncepce uspořádání krajiny .....	76
C.10.16	Veřejně prospěšné stavby a opatření.....	85
C.10.17	Územní studie, regulační plán .....	86
C.10.18	Architektonicky a urbanisticky cenné stavby .....	87
<b>C.11</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....</b>	<b>87</b>
<b>C.12</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem .....</b>	<b>88</b>
C.12.1	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	88
C.12.2	Vyhodnocení souladu s dalším postupem .....	93
<b>C.13</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....</b>	<b>97</b>
<b>C.14</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....</b>	<b>97</b>
C.14.1	Použitá metodika.....	97
C.14.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond .....	98
<b>C.15</b>	<b>Vyhodnocení uplatněných připomínek .....</b>	<b>107</b>

C.15.1	Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona .....	107
C.15.2	Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona .....	118
<b>C.16</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....</b>	<b>120</b>
<b>C.17</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....</b>	<b>128</b>

## C TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

### C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Průběh pořizování územního plánu Veltrusy:

13. ledna 2016	zastupitelstvo města rozhodlo o pořizení územního plánu
26. ledna 2017	bylo oznámeno projednávání návrhu zadání územního plánu
9. února 2017	vydal Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko (č.j. 021834/2017/KUSK), ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními
29. března 2017	zastupitelstvo města schválilo projednané a upravené zadání
29. června 2017	odesláno oznámení o konání společného jednání podle § 50 stavebního zákona dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům s termínem doručení stanovisek do 16. 8. 2017
9. listopadu 2018	vydal Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí (č.j. 136846/2018/KUSK), podrobněji viz kap. C.7
14. srpna 2018	doručeno stanovisko KÚ Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (č.j. 107052/2018/KUSK) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, ve kterém konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu
8. října 2018	odeslána veřejná vyhláška o konání veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům s termínem doručení stanovisek, vyjádření a připomínek do 21. 11. 2018
23. března 2021	pořizovatel předložil Pokyny pro opakované společné projednání (vzhledem k rozsahu úprav po veřejném projednání a novým skutečnostem v území)

*Bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.*

### C.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### C.2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 5 (závazná dnem 11. září 2020) se řešené území nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Pro řešené území vyplývají dále obecné republikové priority dle kap. 2.2 PÚR ČR č. (14), (14a), (16), (16a), (19), (20), (22), (24), (25), (26), (28), (29) a (30). Územní plán zohledňuje všechny tyto úkoly a priority a přiměřeně je upřesňuje vzhledem ke specifikům řešeného území. Konkrétně se jedná o:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

*Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Ochrana a rozvoj hodnot v území je jedním z hlavních principů Územního plánu. Vychází z něj Základní koncepce rozvoje (viz A.2), Urbanistická koncepce (viz A.3.1) a Koncepce uspořádání krajiny (viz A.5.1). K ochraně a rozvoji slouží regulativy pro rozhodování o změnách v území. Celková koncepce rozvoje území má za prioritu ochranu výrazu identity území, ochranu rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.

Zlepšování prostupnosti v rámci venkovské krajiny je jedním z opatření proti jejímu úpadku (viz A.5.4). Dále je to zachování stávajícího způsobu využití krajiny a její struktury v co nejvyšší možné míře; rozvoj, obnova historicky zaniklých (kvůli scelování pozemků a kolektivizaci) ploch s nižším produkčním potenciálem (typicky nivní louky, meze aj.) důležitých pro udržitelné hospodaření a stabilitu krajiny; a zachování podmínek pro charakteristická odvětví primárního sektoru. Nastavená opatření se věnují především prevenci negativních jevů.

Konkrétně se ochrana kulturních hodnot promítá např. v kapitole A.15, kdy je doporučeno vypracovávání projektové dokumentace autorizovaným architektem. Další nástroje sloužící pro ochranu kulturních hodnot, zejména Zámku Veltrusy slouží veřejná významná prostranství (Z01, Z19) nebo podmínka pořízení/zpracování regulačních plánů pro plochy Z17 a Z24 s důvodu jejich přímého sousedství s ochranným pásmem nemovité kulturní památky. Ochrana archeologického dědictví je dána prostřednictvím respektování podmínek vyplývajících z památkového zákona např. v kapitole A.6.2 – kdy je cílem včas upozornit o záměru realizace stavby na území s archeologickými nálezy.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Rozvoj primárního sektoru je možný v rámci současných ploch krajinných (pěstování, produkce aj.) a zastavitelných ploch sídelních (zpracování, distribuce, administrativa aj.). V území je zachován stávající způsob využití krajiny a její struktury v co nejvyšší možné míře (s ohledem na rozvoj, změny v území a efektivitu hospodaření), plochy jsou vymezeny s ohledem na limity a hodnoty území. Tomuto se věnují zejména kapitoly Koncepce uspořádání krajiny (např. A.5.2, A.5.5).

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Území města je součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Z toho vyplývají příležitosti i rizika územního rozvoje, kde byly vyhodnocovány komplexní důsledky řešení, např. na dopravu a životní prostředí. Proto jedním z aplikovaných nástrojů územního plánu je podmíněnost využití jednotlivých zastavitelných ploch vybudováním potřebné a související veřejné infrastruktury, v některých případech podmíněná prověření podrobnějšího řešení územní studií či etapizace. S ohledem na přítomnost v metropolitní rozvojové oblasti Praha je vymezen vyšší rozsah zastavitelných ploch jako reakce na současnou situaci na trhu s nemovitostmi a poptávkou po bydlení v zázemí hlavního města (viz lokality Z17, Z18, Z20 a Z24).

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Vzhledem k poloze města Veltrusy v návaznosti na silně urbanizované území jsou důležité prvky návrhu ÚP koordinovány se stavem a záměry území sousedních obcí. Princip integrace je sledován zejména pro „přeshraniční“ koordinaci záměrů staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury a zejména občanského vybavení.

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*



Při vymezování zastavitelných ploch byly primárně hledány nevyužívané plochy v zastavěném území, více v kap. A.2 Základní koncepce rozvoje a A.3.1 Urbanistická koncepce. Ve městě Veltrusy je navrženo několik ploch s vhodnou změnou urbanistické struktury, více v kap. A.3.2. Jedná se o plochy vymezené pro rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s touto prioritou, a to v návaznosti na stávající zástavbu (účelné využívání dopravní a technické infrastruktury, viz kap. A.4), s ohledem na soc. demografickou prognózu (udržitelný rozvoj území) a ochranu nezastavěného území včetně propojeného systému sídelní zeleně, více v kap. A.3.3, s extravilánem. Tato priorita je dále rozvedena a odůvodněna v textové části odůvodnění v kapitolách CC.2.2 a C.3.

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Tato priorita je naplněna Koncepcí uspořádání krajiny i Základní koncepcí rozvoje, následně vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. V obou koncepcích se návrh zabývá ochranou přírodních a krajinných hodnot (např. biologická rozmanitost, kvalita životního prostředí) a respektováním limitů využití. Podrobněji je respektování veřejných zájmů konkrétních limitů a hodnot popsáno například v následujících kapitolách: ochrana přírody (ochrana ZCHÚ, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů) a krajiny a jejího rázu (umísťování zastavitelných záměrů, kompenzační opatření aj.) ve stejnojmenné kapitole A.5; respektování ÚSES v kapitole A.5.3 a A.6.3.; respektování ploch nerostného bohatství v kapitole O; vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL v samostatné kapitole C.14. Hodnoty a limity území jsou vyznačeny v koordinačním výkresu a ve schématech v textu, případně vypsány v textu samotném.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Touto prioritou se v územním plánu podrobněji zabývají kapitoly C.10.15.6 a A.2. Základní koncepce rozvoje. Snahou o naplnění této priority je především důraz na zachování charakteru území – z hlediska cestovního ruchu je dominantním zámkem Veltrusy, využití je nastaveno v souladu s režimem národní kulturní památky, evropsky významné lokality Natura 2000, ale i turismu (plocha Z01 – parkoviště), - a propustnost pro pěší a cyklisty (cestní síť a bezmotorová propojení zejm. ve vazbě na Kralupy nad Vltavou).

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Dostupnost území je dobrá, nejsou vymezeny dopravně problematičtější rozvojové plochy. Vlivy na obyvatelstvo z dopravy byly prověřeny v rámci dokumentace SEA. Koncepce rozvoje technické infrastruktury pracuje s podmínkou, že některé zastavitelné plochy musí mít před zahájením výstavby realizované napojení na veřejnou technickou infrastrukturu (zejména vodovod a kanalizace).

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení*

*přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Způsob splnění této priority je popsán níže ve vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, konkrétně kap. C.3 bod g.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Naplnění této priority řeší kapitoly C.10.16.5.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Touto prioritou se podrobněji zabývají kapitoly C.10.12 a 0.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Územní plán podporuje bezmotorový pohyb jako důležitý způsob obsluhy území i v rekreačním charakteru. Podrobněji je popsáno v kap. C.11, C.10.5 a C.10.10.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Naplněním této priority je dosažení požadavků na vysokou kvalitu života a zároveň udržitelné hospodaření s přírodními zdroji. V rámci územního plánu je řešeno v podobě prověření, doplnění a návrhu sítí technické infrastruktury v rámci zastavěného i zastavitelného území a prověření koncepce odkanalizování rozvojových ploch, kde předpokládáme napojení na tlakovou kanalizace po prověření její dostatečné kapacity.

## **C.2.2 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Území města Veltrusy je dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tato rozvojová oblast je vymezena platnou Politikou územního rozvoje ČR. Rozvojová oblast byla zpřesněna Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, a město Veltrusy v nich bylo vymezeno jako součást rozvojové oblasti OB1. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah.

Z vydaných ZÚR a z polohy města v rámci rozvojové oblasti OB1 – Praha nicméně nevyplývají další relevantní zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které se mohou týkat řešení daného územního plánu.

Dále ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají požadavky na vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury pro tyto záměry:

- protipovodňová ochrana PP08  
v ÚP vymezeno jako VPO VK01
- Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru) (dle ZÚR R01)  
v ÚP vymezeno jako koridor CNZ-T1, VPO WT01
- VTL plynovod - Veltrusy – Obříství (dle ZÚR P02)  
v ÚP vymezeno jako koridor CNZ-T2, VPO WT02
- přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV (dle ZÚR E16)  
v ÚP vymezeno jako koridor CNZ-T4, VPO WT04
- vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň (dle ZÚR E02) – nyní již realizováno, a proto se již ve výrokové části ani výkresové části nevyskytuje, viz upozornění oprávněného investora, společnost ČEPS a. s., č.j. 74/18/18000 ze dne 26. 1. 2018.

Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 na uspořádání krajiny jsou následující:

Území je dle klasifikace ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 zařazeno do kategorie H - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních.

Do řešeného území zasahují prvky ÚSES: nadregionální biokoridor 58 Údolí Vltavy – K10 (VPO dle ZUR K58) a regionální biocentrum 1483 Veltruský luh (VPO dle ZUR RC1483). Územní plán tyto prvky respektuje a stanovuje požadavky na jejich ochranu, včetně řešení veřejně prospěšných zájmů.

### C.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

#### § 18 Cíle územního plánování

*„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*

Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje území spočívající ve vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území je v územním plánu dodržován. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území upřesněním priorit územního plánování kraje a stanovením podmínek koncepce ochrany a rozvoje hodnot. Územní plán vychází ze Zásad územního rozvoje Středočeského, ve znění aktualizace č. 2, kraje a respektuje aktualizovanou Politiku územního rozvoje ČR. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, ale také s ohledem na ochranu území nezastavěného a ochranu krajinného rázu.

Tyto cíle jsou územním plánem podrobněji řešeny převážně v kap. C.2.1 a C.10.4.

Harmonický rozvoj je zajištěn prostřednictvím rovnoměrného navržení zastavitelných ploch – bydlení, podnikání, rekreace, občanské vybavení a veřejná prostranství.

*„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“*

Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území je zajištěna kontinuitou a návazností na původní územní plán Veltrus z roku 2006 zpracovaný Ing. arch. Romanem Kouckým, dále návazností

na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které respektují Politiku územního rozvoje ČR 2008 v platném znění. Územní plán je zpracován na podkladu územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů. Koordinace veřejných a soukromých záměrů vychází ze stanovených úkolů pro územní plánování a z analýzy deficitů v území (zhodnocení bylo provedeno v rámci Doplňujících průzkumů a rozborů, především v části soc. demografické prognózy). Ke koordinaci veřejných záměrů slouží také vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Tyto cíle jsou územním plánem podrobněji řešeny převážně v kap. C.2.1 a C.10.4.

Zvláštní pozornost zaslouží návaznost na původní územní plán z roku 2006, který byl neopomenutelným podkladem pro tvorbu nového územního plánu, avšak převzetí veškerých koncepcí a navrhovaných řešení není dle současné platných právních předpisů, výkladů stavebního zákona a ustálené judikatury možné. Z tohoto důvodu došlo k redukci některých zastavitelných ploch.

*„Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.“*

Územní plán je v co největší míře v souladu s požadavky vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů. Ze stanovisek dotčených orgánů jsou do územního plánu zapracovány požadavky na ochranu kulturních a archeologických hodnot, ochranu veřejného zdraví, ochranu obyvatelstva, respektování vodního zákona, energetického zákona apod., více viz vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů. Soukromé zájmy jsou rovněž respektovány a jsou váženy v řadě případů se zájmy veřejnými- viz vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách

*„Územní plán zohledňuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé, které jsou pak koordinovány s ohledem na ochranu veřejných zájmů. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje území, v souladu s potřebami jeho obyvatel i návštěvníků“.*

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna vhodně vymezenými plochami s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek prostorového uspořádání, tzn. stanovením zásad pro rozhodování o změnách v území.

Hodnoty území jsou popsány v rámci Doplňujících průzkumů a rozborů, přístup k nim je popsán v Územního plánu v koncepci rozvoje, ochrany a rozvoje hodnot, v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny.

Ochrana a rozvoj hodnot viz kap. C.10.9 a přiměřenost zastavitelných ploch viz kap. C.10.2, C.10.4 a C.10.7.

Záměry občanů a města byly podrobně vyhodnoceny v kap. C.10.8.

*„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. **Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“***

Podmínky pro umísťování staveb v nezastavěném území jsou popsány v kapitolách A.6.3 a C.10.5.

*„Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.“*

Koncepce veřejné infrastruktury je popsána v kapitole A.4, při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovování regulativů, podmínek pro rozhodování o změnách v území bylo k tomuto cíli přihlédnuto, více v kap. A.6. Upřesnění podmínek pro umísťování staveb v nezastavěném území je popsáno v kapitolách A.6.2 a C.10.5.

Výslovné vyloučení umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin je provedeno z důvodu ochrany nezastavěného území a životního prostředí v nejširším slova smyslu. Pro vymezení staveb podobného typu se jako žádoucí jeví nejprve vymezení zastavitelné plochy, ke které se bude moci vyjádřit řada dotčených orgánů i veřejnosti.

Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Cílem tohoto opatření je zamezení umísťování staveb nesouvisajících zemědělstvím na zemědělské půdě, s čímž úzce souvisí i ochrana krajinného rázu a logická souvislost mezi stavbou pro lesnictví a lesem.

Výslovně se vylučuje umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení jinde než v plochách přírodní rekreace. Tato problematická skupina staveb je v praxi často zneužívána pro zahrnování bydlení či pobytové rekreace, která je dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území nepřipustná. Veřejným zájmem je ochrana nezastavěného území, ve kterém se může objevit pouze několik staveb podobného charakteru (únosná kapacita území). Z tohoto důvodu byla předem vytipována plocha, ve které se právě tato centra mohou realizovat. Dalším faktorem je charakter nezastavěného území k. ú. Veltrusy. Značná část je omezena limity – záplavová území, či ochranné pásmo nemovité kulturní památky a oborou. Ochrana těchto hodnot převažuje nad nekontrolovaným rozvojem ekologických a informačních center.

Výslovné vyloučení oplocení (respektive z některých ploch). Jedním z cílů územního plánu je zajištění prostupnosti území a také zohlednění rozsáhlého území aktivní zóny záplavového území, ve kterém je realizace oplocení nežádoucí. Výslovné vyloučení oplocení v nezastavěném území je nežádoucí, neboť se zde nachází obora, a zároveň by došlo k diskriminaci specifických druhů zemědělství.

## **§ 19 Úkoly územního plánování**

*(1) Úkolem územního plánování je zejména*

*„a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty“*

Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech ORP Kralupy nad Vltavou a v doplňujících průzkumech a rozborech. Územní plán využívá výstupy z těchto dokumentů.

*„b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“*

Koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území je stanovena a popsána v příslušných kapitolách textové a grafické části Územního plánu a je definována prostřednictvím stanovení ploch zastavěných, zastavitelných, ploch přestavby a nezastavěného území. Požadovaný způsob využití stanovují plochy s rozdílným způsobem využití, prostorové podmínky jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání.

*„c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“*

Posouzení potřebnosti změn v území bylo provedeno v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a během zpracování Územního plánu, vč. dokumentace SEA. Posouzení je popsáno v textové části v odůvodnění změněných jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, odůvodnění celkové koncepce je popsáno v textové části Odůvodnění v kap. C.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Územní plán zohledňuje požadavky dotčených orgánů, obcí i veřejnosti.

*„d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“*

Stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků je popsáno v textové části Územního plánu, především v kapitolách A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot, A.3.1 Urbanistická koncepce a A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny. Požadavky na využívání území a prostorové uspořádání území z hlediska urbanistických, architektonických a estetických požadavků jsou definovány v podmínkách prostorového uspořádání v kapitole A.6.4.

*„e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území“*

Stanovení podmínek pro provedení změn v území je provedeno prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek prostorového uspořádání. Požadavek na zpracování 3 územních studií a řešení etapizace je také naplněním tohoto úkolu.

*„f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)“*

V řešeném území jsou zastavitelné plochy navrženy v přiměřené velikosti, v návaznosti na zastavěné území, často jako dokončení již započatého stavebního záměru. Etapizace v rámci ploch není územním plánem navržena. Jistý specifický druh etapizace může představovat vyřešení napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu.

Etapizace je dále předepsána pro plochu Z10, přičemž její přesné znění bude definováno v územní studii, kterou je nutné pro danou plochu pořídit.

Cílem stanovení etapizace pro plochu Z10 v rámci zpracování regulačního plánu RP10 je naplnění úkolu územního plánování zakotveného v § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Stanovení pořadí provádění změn v území je v ploše Z10 vzhledem k její rozloze žádoucí s ohledem na postupnou koordinaci její zástavby a ochranu nezastavěného území, do kterého tato plocha poměrně významně zasahuje. Etapizace se týká území min. 25 % - 40 % zastavitelné plochy Z10 (část přiléhající k silnici II/101) z důvodu postupného rozvoje směrem od silnice. Hranice 25 – 40 % byla zvolena proto, aby nedošlo ke spekulacím (např. využití pouze několika procent (zastavění komunikací) a poté by následoval nekoordinovaný rozvoj). Jako primární se jeví nejprve zasíťování dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou, dále přijetí opatření související s výsadbou zeleně a vytvoření zeleného pásu. Tato opatření by měla být realizována ze 100 %. Zastavění stavbami již nemusí být 100 % a to s ohledem na diverzitu průmyslových aktivit, neboť ne všechny průmyslové aktivity jsou slučitelné. Rovněž je tím dána možnost odlišit výrobní a skladovací části zastavitelné plochy, apod.

*„g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“*

Návrh územního plánu zapracovává požadavky na protipovodňová opatření ze ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 (PP08), rovněž zapracovává výstupy Studie proveditelnosti dokončení PPO města Veltrusy v předpolí mostu komunikace II/608 (11/2016, VHS PROJEKT, s. r. o.) a Zadání technicko-ekonomické studie proveditelnosti protipovodňových opatření v areálu zámku Veltrusy (NPÚ a VHS Projekt 09/2016). Realizace protipovodňových opatření je územním plánem umožněna na celém území města, vzhledem k přítomnosti významného vodního toku budou spíše prováděna technickým způsobem.

*„h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn“*

Vytváření podmínek v území pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn je promítnuto snahou o dobrou dostupnost území a vymezením ploch s předpokladem generování nových pracovních míst, plochy pro podnikání (výroba, zemědělství, služby). Drobné nerušící podnikání je navíc umožněno v řadě ploch s rozdílným způsobem využití. Navržené řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn, než na odstraňování jejich důsledků.

*„i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení“*

Úkol stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury je naplněn prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání. Vychází z koncepce rozvoje a urbanistické koncepce, která respektuje a rozvíjí dochovanou historickou sídelní strukturu. Rozvoj kvalitního bydlení je

podstatnou složkou Územního plánu, spočívá především v garantování odpovídajících velikostí veřejných prostranství, pěší prostupnosti územím, dostupnosti občanské vybavenosti a možnostmi rekreace. Tento růst kvality utvářeného prostředí má přednost před kvantitativním růstem plošné rozlohy zastavitelných ploch. Těmito navrhovanými opatřeními jsou posilovány především sociální vazby.

*„j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“*

Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním vymezením tras dopravní a technické infrastruktury, návrhem ploch s rozdílným způsobem využití v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu a v návaznosti na stávající zástavbu. Při vymezení zastavitelných ploch byly primárně hledány dosud nevyužité plochy v zastavěném území.

*„k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany“*

Úkol vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany je naplněn, podrobněji viz C.5.

*„l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“*

Ve městě Veltrusy je navrženo několik ploch s vhodnou změnou urbanistické struktury (P01, P05, P07 a Z09). Jedná se o plochy vymezené pro rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vymezení významnějších asanačních zásahů do území není nutné.

*„m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak“*

Územní plán zajišťuje ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek a ochrany přírody a krajiny, přiměřeně respektuje také ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů. Tvorba podmínek pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území podle zvláštních právních předpisů je řešena zejména v rámci stanovených podmínek Konceptce rozvoje, v podmínkách prostorového uspořádání a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot).

*„n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů“*

Regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů je dána příslušnými zákony. Návrh územního plánu nenavrhuje rozvoj do stávajících ložisek nerostných surovin. Těžba dřeva není územním plánem regulována, protože se řídí lesním zákonem.

*„o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“*

Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče jsou uplatňovány komplexně, jsou využity pro Konceptci rozvoje, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Z poznatků z těchto oborů vychází především podmínky ochrany a rozvoje přírodních, urbanistických a architektonických a civilizačních hodnot, vychází z nich regulativy ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání.

*(2) „Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostími stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.“*

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno, dle posouzení orgánem SEA budou jeho výstupy zapracovány v dalších etapách pořizování územního plánu.

Územní plán Veltrus je v obecné rovině v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§18 a §19 stavebního zákona), neboť mimo jiné:

- směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, např. vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury;
- konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, např. vymezením prvků ÚSES, respektováním ochranných pásem apod.;

- určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- řeší koncepci uspořádání krajiny, vč. umisťování staveb v ní.

Územní plán směřuje k dosažení základního strategického cíle, kterým je podpora stávajícího osídlení a rozvoj bydlení v tradiční zástavbě formou rodinných domů venkovského charakteru, s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, občanským vybavením a dostatečnou kapacitou a kvalitou veřejných prostranství, včetně ploch pro každodenní rekreaci a sportovní vyžití. Využití nezastavěného území plní především funkci zemědělské prvovýroby a dále pak funkci přírodní, která je podpořena stabilizací prvků ÚSES. Podporována je též rekreační funkce volné krajiny stabilizací cest, které mají účel hospodářský i turistický.

#### C.4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny, viz kapitola C.10.5. Plochy s rozdílným způsobem využití. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., – parky, veřejná zeleň a zeleň ochranná a izolační. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území viz kapitola C.10.5.

Územní plán je zpracován pro celé území města Veltrusy (tvořené k. ú. Veltrusy). Územní plán je pořizován úřadem územního plánování prostřednictvím úředníka splňujícího kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle části II. přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000 a 1 : 10 000. Výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku ZÚR 1 : 100 000.

#### C.5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.

Územní plán se zabývá požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.



a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

- Téměř celý katastr je dotčen územím zvláštní povodně pod vodním dílem (Orlík, Slapy a Želivka). Územní plán zapracovává protipovodňová opatření ze ZÚR, Studie dokončení PPO (2016) a Zadání technicko-ekonomické studie proveditelnosti protipovodňových opatření v areálu zámku Veltrusy (NPÚ a VHS Projekt 09/2016), tato však nebudou z hlediska průlomové vlny zřejmě dostatečná. Další protipovodňová opatření nejsou navrhována, jejich realizace je však v případě potřeby v zásadě umožněna na celém území obce.

b) Zóny havarijního plánování

- Na jižní část území města zasahuje vnější hranice zóny havarijního plánování ACHV Kralupy nad Vltavou. V zóně jsou navrženy plochy pro výrobu, např. Z13, Z14, Z26, částečně Z06, nikoli však pro bydlení.
- Objekty a zařízení zařazené do skupiny nebo B s umístěnými nebezpečnými látkami dle zákona č. 59/2006 Sb., jsou vymezeny pro SYNTHOS Kralupy a.s., SYNTHOS PBR s.r.o., ČESKÁ RAFINÉRSKÁ, a.s. a UNIPETROL DOPRAVA, a.s. - Kralupy nad Vltavou. Územní plán tyto objekty plně respektuje.
- Jsou respektovány podmínky ochranného pásma ACHV - hranice odstupu pro nebytovou zástavbu (OÚ Mělník č.j. 00/RRR/558-1ÚP ze dne 27. 3. 2000) i hranice odstupu pro obytnou zástavbu (OÚ Mělník č.j. 00/RRR/558-1Ú ze dne 27. 3. 2000).

c) Plochy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- Ve městě se dle ÚAP nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty. Ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů.

d) Plochy pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování

- Ubytování bude řešeno v rámci základní školy nebo kapacitami v Kralupech nad Vltavou, Mělníku či Praze.

e) Plochy pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

- Městský úřad, hasičská zbrojnice.

f) Plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

- Skládka nebezpečného odpadu a skládka ostatního odpadu Synthos skupiny odpadu O v sousedství čistírny odpadních vod.

g) Plochy pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

- Areál technických služeb města, skládka nebezpečného odpadu a skládka ostatního odpadu Synthos skupiny odpadu O v sousedství čistírny odpadních vod.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- Na území města se nacházejí objekty nebo zařízení s umístěnými nebezpečnými látkami kategorie B těchto subjektů: SYNTHOS Kralupy a.s., ČESKÁ RAFINÉRSKÁ, a.s., UNIPETROL DOPRAVA, a.s. - Kralupy nad Vltavou a SYNTHOS PBR s.r.o. Územní plán plně respektuje zóny havarijního plánování dle zákona č. 59/2006 Sb. ACHV provozuje kontrolní - monitorovací vrty v podobě hydroclony.

ch) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

- Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.
- Elektrická energie – Pro zásobování elektrickou energií není ve městě náhradní zdroj.

Požadavky z hlediska protipožární ochrany

- U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou a dopravní napojení umožňující přístup hasičské techniky.

## I) VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ - K NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ:

### **SJ1) Archeologický ústav AV ČR Praha, ze dne 3. 7. 2017, č. j. 7103/2017**

**Stručné znění:** Informace o území s archeologickými nálezy a postupu dle zákona č. 20/1987 Sb. a požadavek, aby stavebníci byli upozorněni na nutnost vyjádření ARU AV ČR k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení. Veškeré terénní práce oznamovat s předstihem 14 dnů.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Do kapitoly A.6.3 byl doplněn odstavec týkající se ochrany archeologického dědictví a archeologických hodnot s informací, že řešené území má charakter území s archeologickými nálezy, ke kterému se vztahují příslušná ustanovení vyplývající z památkového zákona. Bylo zvoleno obecné konstatování, protože není žádoucí, aby opatření obecné povahy kopírovalo do výrokové části ustanovení z jiných právních předpisů. Jejich platnost zůstává nadále nezpochybněna a stavebníci jsou povinni výše uvedené lhůty ze zákona dodržovat. Ochrana archeologického dědictví je jedním z hlavních cílů územního plánování, viz § 18 odst. 4 stavebního zákona.

### **SJ2) Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje – Oddělení správy nemovitého majetku, ze dne 4. 7. 2017, č. j. KRPS-210097-1/ČJ-2017-0100MN**

**Stručné znění:** Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

### **SJ3) Drážní úřad, sekce stavební - územní odbor Praha, ze dne 10. 7. 2017, č. j. MP-OKO0231/17-2/Ck, DUCR-39180/17/Ck**

**Stručné znění:** S návrhem souhlasí.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

### **SJ4) Česká geologická služba, správa oblastních geologů, ze dne 25. 7. 2017, č. j. ČGS 441/17/0873\*SOG-441/466/2017**

**Stručné znění:** Upozornění na existenci tří ložisek nevyhrazeného nerostu, bez dalších připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu. Ložiska nevyhrazených nerostů jsou znázorněna v koordinačním výkresu.

### **SJ5) Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, pobočka Mělník, ze dne 24. 7. 2017, č. j. SPU 343218/2017**

**Stručné znění:** Informace o registru uživatelů a komplexní pozemkové úpravě pro k. ú. Veltrusy - zahájena prozatím nebyla a nebude. Jiné připomínky nejsou.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

### **SJ6) Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník, ze dne 31. 7. 2017, č. j. ME-716-2/2017/PD**

**Stručné znění:** Souhlasné koordinované stanovisko.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

### **SJ7) Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, ze dne 2. 8. 2017, č. j. MUKV-S 9038/2017/Pe MUKV**

**Stručné znění:** Sdělení, že stanovisko č. j. MUKV 15365/2017 OD ze dne 27. 02. 2017 zůstává nadále v platnosti.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Požadavky zapracovatelné na úrovni ÚPD již byly zapracovány do návrhu pro společné jednání. Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

### **SJ8) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, ze dne 7. 8. 2017, č. j. KHSSC 37407/2017**

**Stručné znění:** S návrhem územního plánu Veltrusy se souhlasí za splnění následujících podmínek stanovených v souladu s ustanovením § 77 zákona: 1. Lokality určené pro bydlení Z05, Z07, Z16, Z17, P05 jsou podmíněně zastavitelné. V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií

nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu. 2. Plochy pro výrobu a skladování Z06, Z10, Z11 a P01 určené pro nerušící výrobu jsou podmíněně zastavitelné – v dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Podmínky uvedené v obou bodech byly doplněny do kapitoly A.6.2 k uvedeným zastavitelným plochám nebo plochám přestavby. Cílem této podmínky je zajištění podmínek vyplývajících z ustanovení § 30 zákona o veřejném zdraví. Stanovení této podmínky je uplatněno z důvodu zajištění dodržení hygienických limitů hluku v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a také ve vazbě na § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, na základě kterého je úkolem prověřovat a posuzovat změny v území a jejich vliv na veřejné zdraví. Cílem je ochrana chráněných venkovních prostor, chráněných vnitřních prostor staveb a chráněných venkovních prostor staveb.

Byla doplněna podmínka pro novou plochu Z24. Na plochu Z11 nebyla podmínka vztažena, neboť byla z návrhu územního plánu vypuštěna (respektive došlo ke sloučení Z10 a Z11). Plocha P01 byla rozdělena na (P01 pouze využití zahrady – podmínka neuplatněna a Z22 s funkčním využitím VD a ZO – na tuto plochu již byla podmínka uplatněna, vzhledem k novému vymezení záplavového území však byla tato plocha po veřejném projednání vyřazena).

**SJ9) Ministerstvo obrany ČR - sekce ekonomická a majetková, ze dne 8. 8. 2017, č. j. 96059/2017-8201-OÚZ-LIT**

**Stručné znění:** S návrhem územního plánu souhlasí.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

**SJ10) Ministerstvo životního prostředí, ze dne 7. 8. 2017, č. j. MZP/2017/500/270**

**Stručné znění:** Do území obce Veltrusy nezasahují ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Z pohledu faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko – geologické poměry nejsou v řešeném území evidovány sesuvy ani poddolovaná území. Vzhledem k výše uvedenému nemáme k návrhu územního plánu města Veltrus připomínky.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

**SJ11) Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 22. 8. 2017, č. j. MPO 41701/2017**

**Stručné znění:** V území nejsou výhradní ložiska nebo prognózní zdroje nevyhrazených nerostů, ložiska nevyhrazených nerostů jsou podle § 7 horního zákona součástí pozemku. S návrhem ÚP je souhlaseno bez uplatnění připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.

**SJ12) Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, ze dne 16. 8. 2017, č. j. MUKV 46594/2017 OŽP**

**Stručné znění:**

1) Plocha P01 – jedná se o území ve stanoveném záplavovém území, z části s vysokým a z části se středním povodňovým rizikem, výhledové plochy v riziku. Z tohoto důvodu nelze s návrhem zástavby souhlasit s odkazem na protipovodňovou ochranu.

*Po dohodě s městem bude plocha P01 výrazně upravena, a to: 1) plocha VD (stav) bude zahrnovat současný areál pily, 2) ke komunikaci č. II/608 bude vymezena plocha zeleně (ZO), 3) ve zbylé části budou zahrady (ZS – nově ZZ), 4) bude vymezena menší územní rezerva (VD) pro případné rozšíření stávajícího areálu.*

*V důsledku takto provedených změn došlo ke zrušení podmínky pořízení územní studie ÚS2 na lokalitu P01. Byla přidána nová zastavitelná plocha Z22 a byla k ní doplněny podrobnější podmínky v duchu vedení kapitoly A.6.2. Plocha P01 je tvořena pozemky pouze s funkčním využitím ZS – nově ZZ.*

2) Plocha P02 – využití jako hospic s velkou lůžkovou částí, území se nachází ve stanoveném záplavovém území, střední povodňové riziko, výhledové plochy v riziku, s odkazem na protipovodňovou ochranu nelze se záměrem souhlasit. Na problematice využití je upozorněno i ve vyhodnocení vlivů návrhu ÚP červen 2016.

*Na základě jednání s Povodím Vltavy, s.p. bude možnost realizace hospicu v ploše P02 vyloučena a podmínky využití plochy/OV byly upraveny tak, aby v této ploše nebylo možné realizovat stavby pro ubytování či trvalou hospitalizaci.*

3) Plocha P03 – aktivní zóna záplavového území s omezením § 67 vodního zákona.

4) Plocha Z01 – v aktivní zóně záplavového území, povinnost respektovat § 67 vodního zákona.

*V tabulce v kapitole A.6.2 byly již uvedeny k plochám P03 a Z01 podmínky o nutnosti respektování aktivní zóny záplavového území s nutností respektovat podmínky vyplývající z vodního zákona.*

5) Plocha K04 – respektovat aktivní zónu záplavového území, plocha za postavenou protipovodňovou ochranou.

*K ploše K04 byly doplněny podmínky o nutnosti respektovat aktivní zónu záplavového území.*

6) Plocha Z06 – plocha musí mít zajištěno zásobování pitnou vodou a likvidaci.

*K ploše Z06 byly do tabulky v kapitole A.6.2 doplněny podmínky o nutnosti zajištění zásobování pitnou vodou a likvidací odpadních vod. V této ploše je žádoucí podmínit rozvoj plochy s funkčním využitím VD vyřešením sítě technické infrastruktury (zejména zásobování vodou a likvidace odpadních vod). Tato podmínka byla zvolena s ohledem na prioritu územního plánování vyplývající z politiky územního rozvoje v čl. (24) – Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.*

7) Plochy Z10 a Z11 – nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, EIA byla podána pouze na inženýrské sítě, na objekty pro skladování nikoli, projednávání bylo na žádost zastaveno. Vzhledem k velikosti plochy musí být zajištěno zásobování pitnou vodou (napojení na vodovod pro veřejnou potřebu) a zajistit likvidaci vznikajících splaškových odpadních vod. Vzhledem ke schválenému plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, požadujeme koncepční řešení a to napojení na stokovou síť. Doložit souhlasným stanoviskem provozovatele kanalizace – Středočeské vodárny, a.s. z hlediska proveditelnosti a dostatečné kapacity tlakové kanalizace.

*Koncepce odkanalizování byla upravena. Je podporováno koncepční řešení, které však bude zpracováno až po schválení územního plánu, neboť momentálně není jasné, jakého množství zastavitelných ploch (teoretického počtu nových objektů) se bude týkat.*

8) Plochy Z16, P06, Z18, Z20 jsou plochy pro výstavbu rodinných domů, které mají již povolené a zkolaudované prodloužení vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu.

*Vzato na vědomí, z tabulky v kapitole A.6.2 vypuštěny podmínky týkající vyřešení odkanalizování pro plochy P06, Z16, Z18 a Z20.*

9) Doporučení navrhnout systém hospodaření se srážkovými vodami (založený na jejich vsakování co nejblíže místu záměru, vytvoření prostorové rezervy v rámci rozvojových ploch). Tento požadavek zapracovat do ÚP. Doplnit informaci o zaústění dešťových vod dle skutečnosti a místa, kde vyúsťuje dešťová kanalizace přesně specifikovat a popsat způsob likvidace srážkových vod v těchto místech.

*Uvedené požadavky jsou již obsaženy v kap. "A.4.2 Technická infrastruktura", podkapitole "Nakládání s dešťovými vodami" a odpovídají úrovni podrobnosti ÚPD. Požadované podrobnější informace odpovídají spíše generelu nakládání s dešťovými vodami, o jehož pořízení město uvažuje.*

**SJ12) Krajský úřad Středočeský kraj – koordinované stanovisko I, ze dne 9. 8. 2017, č. j. 082814/2017/KUSK doplněné o nové stanovisko ze dne 20. 12. 2017, č. j. 143189/2017/KUSK**

**Stručné znění (vyhodnocení z důvodu rozsahu ihned pod požadavkem):**

I. Odbor životního prostředí:

a) Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny - lze vyloučit významný vliv/ nemá připomínky.

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

b) Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu - souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch P01, P02, P03, P07, Z01, Z02, Z04, Z05, Z06, Z07, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z18, Z17, Z19.

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

c) Plocha K01 není vyhodnocena v záborech, přestože se patrně nachází na ZPF a umístěním pásu izolační zeleně dojde ke změně druhu pozemku (odnětí ze ZPF). Poté v druhém stanovisku již odsouhlaseno.

*Bylo upraveno, zábor plochy K01 byl vyhodnocen a uveden v kapitole předpokládaných záborů.*

d) Upozorňujeme na nesrovnalost v tabulce „Zábory zemědělské půdy dle jednotlivých zastavitelných ploch“ – u posledních 2 řádků chybí číslo plochy, proto tato plocha není odsouhlasena. Pokud by se jednalo o plochu Z20, je dle údajů v katastru nemovitostí na této ploše druh pozemku orná půda, zahrada, ovocný sad.

*Vyhodnoceno a odsouhlaseno, viz druhé souhlasné stanovisko.*

e) Orgán ochrany ZPF vyhodnotí výše uvedené plochy po upřesnění a doplnění záborů. - provedeno prostřednictvím žádosti, 20. 12. 2017 vydáno stanovisko pod č.j. 143189/2017/KUSK, ve kterém orgán ochrany ZPF souhlasí s nezemědělským využitím ploch K01 a Z20.

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

f) Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích - nemá připomínky

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

g) Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách - podle stanoveného záplavového území na vodním toce Vltava se v předloženém návrhu nachází v záplavovém území lokalita č. Z01, č. P03 (aktivní zóna, Q20 a Q100), realizace staveb je podmíněna respektováním § 67 vodního zákona.

*V tabulce A.6.2 jsou uvedeny podmínky a informace o nutnosti respektovat vodní zákon. Opatření obecné povahy může do jisté míry stanovit podrobnější podmínky pro některé plochy, avšak není žádoucí doslovné citování konkrétních ustanovení z jiných právních předpisů, proto je do tabulky vložena obecná formulace poukazující na možný významný limit a omezení plynoucí z vodního zákona.*

h) Podle stanoveného záplavového území na vodním toce Vltava se v předloženém návrhu nachází v záplavovém území lokalita č. Z02, č. Z04 č. Z16, č. P08, č. K01, č. K02 a č. K07 (Q100), realizace staveb je podmíněna respektováním § 67 vodního zákona.

*V tabulce A.6.2 jsou uvedeny podmínky a informace o nutnosti respektovat vodní zákon. Obdobně platí viz vyhodnocení výše uvedeného bodu g). Pro K01 platí pouze přítomnost v Území zvláštní povodně pod vodním dílem a K04 se týká založení prvku ÚSES (dle ZÚR).*

i) Podle stanoveného záplavového území na vodním toce Vltava se v předloženém návrhu nachází v záplavovém území lokalita č. P01 (Q20 a Q100), realizace staveb je podmíněna respektováním § 67 vodního zákona.

*Po dohodě s městem bude plocha P01 výrazně upravena, a to: 1) plocha VD (stav) bude zahrnovat současný areál pily, 2) ke komunikaci č. II/608 bude vymezena plocha zeleně (ZO), 3) ve zbylé části budou zahrady (ZS – nově ZZ), 4) bude vymezena menší územní rezerva (VD) pro případné rozšíření stávajícího areálu. V důsledku takto provedených změn došlo ke zrušení podmínky pořízení územní studie ÚS2 na lokalitu P01.*

j) V aktivní zóně v Q20, Q5 a Q100 je také lokalita č. K04. Možnost realizace pouze za podmínky, že zelený pás nebude živým plotem či jinou překážkou a za současného respektování § 67 odst. 1 a 2. Vzhledem k umístění lokality č. K04 přímo navazující na koryto řeky je nutné respektovat ustanovení vodního zákona zejména § 49.

*Viz vyhodnocení bodu h) výše.*

k) V záplavovém území řešeného území může příslušný vodoprávní úřad – Městský úřad Kralupy nad Vltavou stanovit omezující podmínky.

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

l) Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí - nemá zásadnější připomínky - Plochu P01 pro drobné podnikání však požaduje odclonit pásmem zeleně od navazující obytné zástavby tak, aby byla vytvořena bariéra snižující případné negativní vlivy způsobené činnostmi na uvedené ploše přestavby.

*Viz vyhodnocení bodu i) výše.*

m) Dále požaduje řádně zpracovat závěry vyhodnocení do územně plánovací dokumentace v souladu se zákonem, tj. v Odůvodnění územního plánu uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak jsou zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), popř. zdůvodnit, proč některé výsledky nebo jejich část nejsou respektovány.

n) Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií - upozornění, že plánovaný záměr se nalézá v zóně havarijního plánování a to zejména záměry č. Z04, Z06, Z13, Z14 a K07. Při plánování charakteru užívání jednotlivých ploch je nutné brát ve zřetel stanovenou zónu havarijního plánování pro areál KAUČUK, a.s. Kralupy n. Vlt., pro niž je zpracován Vnější havarijní plán pro případy vzniku závažné havárie a zhodnocení zda plánované výstavby budou v přijatelných kritériích rizik dle prevence závažných havárií.

*Zóna havarijního plánování je respektována. Plocha Z04 je určena pro úpravu křižovatky; Z06 pro výrobu a skladování, Z13 a Z14 opět pro různé druhy výroby a skladování a K07 pro veřejná prostranství. Do zóny havarijního plánování tak nejsou navrhovány rozsáhlé plochy pro bydlení, čímž v rámci možností dochází ke snížení rizika ohrožení obyvatelstva.*

o) Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší - nemá připomínky.

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

## II. Odbor dopravy

a) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.

*Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu.*

## III. Odbor kultury a památkové péče

Na základě žádosti o změnu stanoviska byla dne 7. 3. 2018 vydána změna stanoviska pod č. j. 023792/2018/KUSK

a) A.2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ Požadujeme doplnit: „Kulturní a architektonické hodnoty – národní kulturní památku zámek Veltrusy, vyhlášené kulturní památky, další památkově hodnotné objekty a území s archeologickými nálezy.

*Příslušný požadavek byl zpracován do kapitoly A.2.2 i s ohledem na cíl územního plánování § 18 odst. 4 stavebního zákona – ochrana a rozvoj kulturních (památkových) hodnot v území.*

b) 3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE Významné historické hodnoty ve vazbě na legislativní ochranu (NKP, OP NKP a KP) zaujímají cca 1/3 území, zbylá část řešeného území je územím s historicky doloženými aspekty významné zemědělské kulturní krajiny Dolního Povltaví se sídelním útvarem Veltrusy. Dle našeho názoru je nezbytné hodnoty území tohoto typu zohlednit v urbanistické koncepci, která dle návrhu projektanta pouze vychází, citují: „z priority funkce kvalitního bydlení v sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti..., a jsou respektována ochranná pásma areálu chemické výroby.“ Doporučujeme doplnění textu uvedeného ve výrokové části kap. A.2.1.str. 8 v tomto znění: „Urbanistická koncepce respektuje veškeré kulturní hodnoty v území, kterými je zejména NKP včetně jeho OP a spolu s veltruským parkem i historicky založenou strukturou krajiny“.

*Příslušný požadavek byl do kapitoly 3.1. zpracován.*

c) A.3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY Zastavitelná plocha Z 01 (ZV – nově ZS, PV – nově PP, TI) - plocha pro polyfunkční veřejný prostor – obecní louka, parkoviště pro centrum a zámek, zelený lem – požadujeme stanovit pro tuto plochu v OP následující podmínky. Plocha bude zařazena mezi významné veřejné prostranství, kde platí podmínka autorizovaného architekta. Vyloučení autobusového nádraží bude uvedeno v kapitole A.6.2 výroku, v ploše Z01 bude možné umístit autobusovou zastávku a parkování autobusů.

*Plocha byla zařazena mezi významná veřejná prostranství. Podmínku autorizovaného architekta již nelze s ohledem na novelu stavebního zákona platnou od 1. 1. 2018 stanovit, přesto je v příslušné kapitole uvedeno doporučení týkající se zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem. V kapitole A.6.2 došlo k výslovnému vyloučení umístění autobusového nádraží, autobusové zastávky a parkování autobusů je povoleno. Území je součástí*

*OP NKP, lokalita tvoří jeden z nástupních prostorů k veltruskému parku. Zásahy z důvodu ochrany vizuálního obrazu NKP Zámek Veltrusy je nutné koordinovat i v rámci širšího území – zejména ve vazbě na zástavbu jižně od ulice Maršála Rybalka. Případné umístění autobusového terminálu v této lokalitě je pokládáno z funkčního hlediska za nevhodné, neboť lokalita bezprostředně sousedí s NKP.*

d) A.3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z17 (SM, NS – nově MN) U Střelnice – výstavba RD – doporučujeme stanovit podmínku zpracování regulačního plánu nebo územní studie pro tuto plochu v OP.

*Byla stanovena podmínka pořízení regulačního plánu jako podmínka využití plochy Z17. Byl zvolen regulační plán na žádost, neboť hlavním iniciátorem rozvoje a zachování zastavitelných ploch jsou vlastníci pozemků. Obdobně byla podmínka uplatněna pro plochu Z24.*

e) A.3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z19 RN

Plocha pro přírodní veřejnou rekreaci v návaznosti na stávající areál kynologického cvičiště. Podél jižního okraje plochy prostorová rezerva pro doplnění chodníku - Požadujeme úpravu podmínek využití tak, aby bylo podpořeno rekreační a veřejné využití (veřejný prostor) plochy. Navrhujeme následující úpravu, viz potvrzený text. Dále doporučujeme zařadit tuto plochu do výčtu architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt a do výčtu vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

„přípustné využití“

Park

Vodní plochy – přírodní koupaliště, přírodní tábořiště.

Hřiště přírodního charakteru, kynologická cvičiště, areál jízdy na koni chov zvířat pro rekreaci přírodního charakteru (např. jízda na koni, edukační chov hospodářských zvířat; nesmí mít převažující charakter).

Veřejná prostranství, veřejná zeleň, související technická infrastruktura.

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení a stezky včetně mobiliáře a drobné krajinné architektury.

Hygienické zázemí (WC, sprchy) a klubovna, sloužící danému využití, služby - občerstvení – do celkové zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup> na celé funkční ploše a max. výšce 1 NP.

*Požadavky byly zapracovány do přípustného využití plochy RN.*

d) A.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY „Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území obce.“ - v rámci areálu NKP nelze budovat nové dopravní linie (trasy účelových komunikací, cyklostezek) mimo historicky doloženou situaci sítí komunikací v území. Formulaci požadujeme upravit následovně: „Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území obce a na území památného zájmu dle historicky doložených tras.“

*Podmínka byla do kapitoly A.5.4 doplněna – byla drobně upravena do následujícího znění: „Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území obce a na území památného zájmu dle historicky doložených tras.“*

e) A.6.4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Významné historické památky a dominanty – doporučujeme rovněž zpracování samostatného schématu historicky a architektonicky cenných staveb a kulturních památek.

*Bylo vypracováno schéma historicky a architektonicky cenných staveb a kulturních památek a umístěno do kapitoly C.10.9.*

f) A.15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT „Na celém řešeném území jsou stanoveny následující stavby, soubory staveb, areály či veřejná prostranství, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt: ...stavby, které se nacházejí v OP NKP“ - doporučujeme eliminovat tento požadavek týkající se OP pouze na významné stavby v OP i mimo, tj. zejména stavby OV, které se významně podílejí na charakteru stavební kultury v tomto území, dále na památkově hodnotné objekty, které nejsou dosud prohlášenými kulturními památkami a veřejná prostranství (výčet

těchto staveb bude vycházet z výčtu pam. hodnotných objektů, které nemají statut KP, viz kapitola textové části Odůvodnění C.10.9 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT) a výčtem staveb navazujících na ulici Seifertovu, nám. Antonína Dvořáka, ulici Komenského a Fr. Šafaříka po vstupu do parku (ke kinu).

*Tabulka byla přesunuta do kapitoly A.15. Problematika autorizovaného architekta, viz výše. Do kapitoly A.15 rovněž doplněna tabulka nemovitých kulturních památek. Není žádoucí dávat pouhý výčet NKP do obecné koncepce, ale tabulka se může objevit právě ve vymezení architektonicky a urbanisticky cenných stavbách + ochrana.*

g) C.10.9 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT – požadujeme doplnit: Předmětem ochrany jsou:... národní kulturní památka zámek Veltrusy. Doporučujeme doplnit, viz požadavky k zadání č. j. 014735/2017/KUSK: V obci se nachází několik dalších objektů, které vykazují v rámci obce památkové hodnoty, prezentují zde výstavbu přelomu 19. st. a poč. 20. stol. + tabulka objektů. Požadujeme uvést přesný výčet nemovitých kulturních památek na území včetně rej. č. USKP požadujeme doplnit rejstříkové číslo Památkového ochranného pásma Veltrusy (3346) a rovněž doporučujeme pro lepší srozumitelnost uvést u všech čísel, která uvozují jednotlivé položky, že se jedná o rejstříková čísla ÚSKP ČR (Ústředního seznamu kulturních památek České republiky).

*Viz vyhodnocení bodu f) výše.*

## **II) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OPRAVNĚNÝCH INVESTORŮ - K NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ:**

### **SJ-OI1) ČEPRO, a. s., ze dne 12. 7. 2017, č. j. 2534/FŘ/17**

**Stručné znění:** 1) Plochy Z08 (celá) a Z06, Z10 a Z13 (částečně) zasahují pod bezpečnostní hranici produktovodu (150 m), požadavek uvést informaci o nutnosti respektování omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění a informaci, že veškeré stavby musí být předem projednány se spol. ČEPRO a.s. 2) U plochy K01 požadavek respektovat omezení, že do vzdálenosti 3 m je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navrhování, sondy a vysazování stromů.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Informace uvedeny do tabulky v kapitole A.6.2 výrokové části.

### **SJ-OI2) MERO ČR, a. s., ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2017/000615/1**

**Stručné znění:** 1) Požadavek na zanesení zařízení a záměrů do textové i grafické části ÚP. 2) Upozornění na ochranné pásmo ropovodu a požadavek na jeho zanesení do textové i grafické části ÚP.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Ad 1) Splněno na základě dat ÚAP, v textu např. kap. A.4.2, A.6.3 a A.7. Ad 2) Splněno na základě dat ÚAP. Informace o ochranném pásmu budou doplněny do textové části (např. do kap. C.10.11).

### **SJ-OI3) Středočeské vodárny, a. s., ze dne 25. 7. 2017, č. j. P17710015349**

**Stručné znění:** 1) Pro nové lokality je nutné prodloužení stávajících vodovodních řadů, které je nutno v co největší míře zokruhovat. 2) Podtlaková kanalizace je kapacitně naplněna včetně kapacity jednotlivých podtlakových větví. DOPORUČENÍ, aby součástí ÚPD nebo v návaznosti na ni byla zpracována vodohospodářská část s posouzením stavu a návrhem celkové koncepce odkanalizování území (díličí řešení jednotlivých lokalit je pokládáno za nekoncepční).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Ad 1) bude doplněna podmínka do kap. A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA o zokruhování vodovodních řadů. Ad 2) Na základě iniciativy města zpracoval provozovatel koncepci odkanalizování z pohledu územního plánu, která bude zpracována do návrhu pro veřejné projednání. Jsou definovány nové body koncepce rozvoje technické infrastruktury - odkanalizování

### **SJ-OI4) Synthos Kralupy a.s., ze dne 14. 8. 2017, č. j. 35080/374/2017 totožné s UNIPETROL a. s., ze dne 16. 8. 2017, č. j. FM/2013/2017**

**Stručné znění:** 1) Vyhlášené integrované ochranné pásmo z roku 2000 je plně respektováno. 2) Plochu Z13 je požadováno přislučit jako součást ACHV s využitím výroba a skladování - těžký průmysl a energetika. Provozovatel plochy UNIPETROL RPA s.r.o. je nadále připraven respektovat omezení, že plocha bude využita jako nevýrobní pro skladování produktů rafinérie případně servisní objekty a že zástavbou nedojde k rozšíření OP ani ke zhoršení



posuzovaných negativních vlivů ve směru na město. Plocha Z13 je předmětem zájmu vlastníka pozemků, společnosti UNIPETROL, a.s. 3) V ACHV se OP pro trubní rozvody s produkty a ropou nezřizují. Naopak provozovatelé rozvodů sdílí areálové podmínky pro provozování a vůči subjektům mimo oplocený areál vyhlášené integrované OP ACHV. Z uvedeného důvodu nesouhlas s vymezením ochranných pásem a jim odpovídajícím koridorům produktovodů do ploch a pozemků uzavřeného prostoru ACHV s omezujícími podmínkami zasahující prostor mimo rozsah zabezpečovacího pásu. 4) Lokalitou Blaňky (dle stávajícího ÚP) vede mj. produktovod EB 150, proto je lokalita v rozsahu bezpečnostní vzdálenosti dle ČSN 650204 dle OP nezastavitelná. Pokud je třeba v návrhu ÚP vymezení zastavěných území, tak v tomto případě požadujeme upřesnit neoprávněnost stavu a podmínky pro jeho narovnání. V území lze realizovat osaměle stojící kolny a chatky v odstupu nad 25 m od trasy produktovodu EB. 5) Podpora zařazení přístupové komunikace (pozemků) ke skládce odpadů SYNTHOS Kralupy a.s. do veřejně prospěšných ploch s předkupním právem pro Město Veltrusy. 6) Vyznačená účelová komunikace podél odpadního kanálu chladicích vod byla zrušena. Prostor slouží výhradně pro obsluhu kanálu a pro veřejný průjezd je trvale uzavřen z důvodu bezprostřední vzdálenosti vedení ropovodu MERO a.s. v souběhu. Komunikaci nahrazuje komunikace ke skládce a MKČ (viz bod 5). 7) Nebyly zapracovány produktovody ČEPRO a.s., které v zájmovém území ACHVK evidujeme (trasy směr Měšice a Dědibaby). 8) V textu je třeba aktualizovat provozovatele produktovodů: produktovod Ethylenbenzen - provozovatel SYNTHOS Kralupy, a.s.; produktovod C4 frakce - provozovatel UNIPETROL RPA s.r.o.; produktovod Etylenovod - provozovatel UNIPETROL RPA s.r.o.; Dále je třeba upřesnit, že ACHV náleží z hlediska vlastnictví pozemků společnosti UNIPETROL, a.s. a na těchto pozemcích v k. ú. Veltrusy provozují zařízení společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o., SYNTHOS Kralupy, a.s., TAMERO Invest s.r.o.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Ad 1) Vzato na vědomí – bez nároků na úpravu. Ad 2) Plocha Z13 nadále zůstane vymezena se způsobem využití VL, město i s ohledem na kvalitu životního prostředí nepodporuje další rozvoj ploch těžkého průmyslu na svém území. Preferováno je tedy řešení kladoucí důraz na zachování a rozvoj kvalitního životního prostředí a kvalitní bydlení viz § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Ad 3) Bude opraveno v koordinačním výkrese (F) a výkresu ochranných pásem technické infrastruktury (H.1) – řešení oříznu OP produktovodu a ropovodu podél hranice zastavěného území areálu. Ad 4) V datech ÚAP nebylo vedení EB 150 předáno. Na základě jednání se společností Synthos bude vedení EB 150 doplněno do ÚP a v lokalitě Blaňky bude až na 2 objekty zrušeno vymezení zastavěného území. Ad 5) Vzato na vědomí. Ad 6) Vzato na vědomí - upraveno. Ad 7) Byly zapracovány veškeré produktovody z dat poskytnutých společností ČEPRO a.s. Ad 8) Bylo doplněno do textové části, do kapitoly C.10.11.

#### **SJ-OI5) Povodí Vltavy, s. p., ze dne 14. 8. 2017, č. j. 44684/2017-242-Ka**

**Stručné znění:** 1) Upozorněno na skutečnost, že plocha P01 leží v záplavovém území Q100, dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe se nachází v území s vysokým až středním povodňovým ohrožením. Upozorněno na skutečnost, že plocha P08 leží v záplavovém území Q100, dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe se nachází v území s vysokým povodňovým ohrožením. 2) Plocha P02 pro vybudování hospice - dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe se nachází v území se středním povodňovým ohrožením, v tomto území je nevhodná výstavba, resp. zřizování citlivých objektů, např. zdravotnických zařízení apod. - s lokalitou nesouhlasíme. 3) Povodí Vltavy plánuje výstavbu nového jezu a úpravu plavebních komor na VD Miřejovice. Tento záměr požadujeme zahrnout do ÚPD. (podklady na požádání).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Ad 1) Vzato na vědomí – vyhodnoceno obdobně viz další upozornění k ploše P01. Ad 2) Na základě jednání s Povodím Vltavy, s.p. bude možnost realizace hospice v ploše P02 vyloučena a podmínky využití plochy/OV budou upraveny tak, aby v této ploše nebylo možné realizovat stavby pro ubytování či trvalou hospitalizaci. Cílem je maximální eliminace rizik s ohledem na krizový zákon. Iniciátor záměru hospice byl na vzniklou situaci upozorněn a městem opakovaně vyzván k jednání, ovšem bez reakce. Ad 3) Výstavba jezu/vodohospodářské stavby jsou umožněny v rámci ploch vodní a vodohospodářské plochy (W – nově WT).

### **III) VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ - K NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ:**

#### **VP1) Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i., ze dne 16. 10. 2018 č. j. ARUP- 10553/2018 16.10.2018**

**Stručné znění:** Není zásadních námitek. Informace o území s archeologickými nálezy a postupu dle zákona č. 20/1987 Sb. a požadavek, aby stavebníci byli upozorněni na nutnost vyjádření ARU AV ČR k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení. Veškeré terénní práce oznamovat s předstihem 14 dnů.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Požadavek na upozornění stavebníků již obsažen v kap. 1.6.3, upraven dle požadavků Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru památkové péče, resp. Národního památkového ústavu, viz dále (vyhodnocení stanoviska KÚ SK (VP6)).

**VP2) Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, Oddělení správy nemovitého majetku, ze dne 18. 10. 2018, č. j. KRPS-305665-1/ČJ-2018-0100MN**

**Stručné znění:** Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP3) Ministerstvo dopravy ČR, ze dne 19. 11. 2018, zn. 575/2018-910-UPR/2**

**Stručné znění:**

- 1) Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích a drážní - souhlasné stanovisko, požadavky nejsou uplatňovány.
- 2) Z hlediska letecké dopravy - souhlasné stanovisko za podmínky doplnění:

V textové části – odůvodnění, kapitola C.10.10 Dopravní infrastruktura – Letecká doprava požadujeme vypustit text „Na katastr města Veltrusy zasahuje ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru letiště Vodochody (LKVO) a Sazená (LKSZ) s výškovým omezením staveb.“ a nahradit textem „Katastrální území se nachází v ochranných pásmech (dále je „OP“) neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení sektor A i B.“.

- 3) Z hlediska vodní dopravy - souhlasné stanovisko za podmínky doplnění:

V územním plánu požadujeme vyznačit Vltavskou vodní cestu v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – „stávající vodní cesta na dolním úseku Vltavy (VD2) Mělník (soutok s Labem) – Třebenice“.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Ad 1) Vzato na vědomí.

Ad 2) Textace v kap. C.10.10 Dopravní infrastruktura provedena dle požadavků.

Ad 3) Vltavská vodní cesta vyznačena v koordinační výkresu a uvedena v kap. C.10.10 Dopravní infrastruktura.

**VP4) Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, ze dne 20. 11. 2018, č. j. MUKV 83079/2018 OŽP**

**Stručné znění:**

Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

- 1) Upravit popis nakládání s dešťovými vodami.
- 2) Plocha Z 10 (původní spojení ploch Z 10 a Z11) nelze podmiňovat výstavbou ČOV pouze pro tuto lokalitu, jelikož v daném území není vhodný recipient pro vypouštění čištěných odpadních vod. Do vod podzemních není možné vypouštět odpadní vody. Likvidace splaškových odpadních vod podle schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizace je napojením na stávající stokovou síť.

Vzhledem k rozvoji skladování v nedaleké blízkosti Veltrus směrem na Prahu a s ohledem na nerozšiřování dalších zastavěných ploch z hlediska možné změny odtokových poměrů není rozšiřování území pro výrobu a skladování vhodné. Tyto připomínky platí i pro návrh plochy Z 06.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad 1) Kap. A.4.2 a navazující byly upraveny dle materiálu s názvem "Podklad pro územní plán - Hospodaření se srážkovými vodami", jehož autorem je pan Ing. Martin Rieger (ČKAIT: 0001643), datum září 2020. Zpracování materiálu zadalo Město Veltrusy v reakci na požadavky OŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou, mj. byla zaměřena dešťová kanalizace v centru.

ad 2) Na základě jednání, která následovala po veřejném projednání, se společností Středočeské vodárny, a.s. byla stanovena podmínka, že splaškové odpadní vody z obchodně komerčních a průmyslových areálů (např. Z06, Z10) je

možné napojit pouze na tlakovou kanalizaci po prokázání její dostatečné kapacity. Dále musí plochy mít vlastní čerpací stanice. Kapacita tlakové kanalizace je nyní provozovatelem prověřována studií, kapacita se jeví problematicky. Využití podtlakové kanalizace pro tyto účely není možné.

Vyjádření z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody a krajiny

**Stručné znění:**

1) Jelikož připomínky dle tohoto zákona z 29. 6. 2017 č.j. MUKV 45728/2017 nebyly vyhodnoceny, nadále trvá následující:

Pro umístění staveb dopravní infrastruktury požadujeme podmíněné využití v plochách ÚSES s ohledem na ochranu přírody a krajiny, nikoli bez omezení jak je v textové části uvedeno.

2) Na základě připomínek občanů byl nově zařazen pozemek p.č. 465/51 a 463/50 v k.ú. Veltrusy do plochy pro rozšíření zahrádkářské kolonie. Na pozemku p.č. 465/51 v k.ú. Veltrusy se nachází zapojený porost dřevin různého stáří i druhového zastoupení, pozemek je výškově značně členitý, jeho využití na zahrádky bez náročných terénních úprav a kácení většího množství dřevin je nemožné. Proto tento pozemek doporučujeme zařadit do veřejné nelesní zeleně.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Ad 1) Podmínka k ÚSES byla doplněna do kap. A.6.3.

Ad 2) Na základě prověření požadavku občanů bude ponecháno jako ZS. Doporučení na veřejnou lesní zeleň pro pozemek parc. č. 463/51 (ve vyjádření uvedený pozemek parc. č. 465/51 nebyl dohledán) nebude zapracováno, neboť neodpovídá druh pozemku (Ostatní plocha; zastavěná plocha a nádvoří) a plocha představuje možnost rozšíření zahrádkářské kolonie a je řešena jednotným způsobem využití.

Vyjádření z hlediska zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

**Stručné znění:**

Upozornění na platnou legislativu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Vzato na vědomí.

**VP5) Česká geologická služba, správa oblastních geologů, Praha 1, ze dne 14. 11. 2018, zn. ČGS-441/18/623\*SOG-441/596/2018**

**Stručné znění:** Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP6) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, ze dne 19. 11. 2018, č. j. 133038/2018/KUSK**

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

**Stručné znění:**

a) Stanovisko dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody a krajiny

Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Vzato na vědomí.

**Stručné znění:**

b) Stanovisko dle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

- souhlas s nezemědělským využitím lokalit: P08, Z23, Z25

- souhlas s navýšením výměr u lokalit: P07, Z12, K01

- nesouhlas s lokalitami: Z24, Z10 - navýšení výměry

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Souhlasy s lokalitami P08, Z23, Z25, P07, Z12, K01 vzaty na vědomí.

Nesouhlas s lokalitou Z24 – plocha byla převzata z platné ÚPD, v návrhu pro společné jednání byl navržen způsob využití (ZZ1) odpovídající současnému stavu, na základě připomínek a jednání s vlastníkem byl upraven způsob využití (na SM) dle platné ÚPD, proto je předpokládání uplatnění § 4, odst. (5) zákona č. 334/1992 Sb.

Nesouhlas s navýšením výměry u plochy Z10 – na výměru 7,2648 ha.

**Stručné znění:**

Souhlasy vzaty na vědomí.

V případě lokality Z24 se jedná o logické doplnění chybějící městské struktury mezi hranou zastavěného území (mezi hřbitovem a silnicí II/101) a navazujícími plochami bydlení – Z17 a již postupně využívanými plochami Z18 a Z20; plocha je zásadní pro jejich komunikační napojení. Plocha navazuje na vymezení předcházející ÚPD, jako součást zastavitelné lokality 03 Za kaplí. V návrhu pro společné jednání byl potvrzen současný stav (zahradnictví), na základě připomínky vlastníka a provozovatele zahradnictví byl změněn způsob využití dle platné ÚPD.

Lokalita Z10 byla oproti návrhu pro společné jednání, ve kterém byla tvořena lokalitami Z10 a Z11 o celkové výměře 4,8 ha rozšířena na výměru 7,27 ha z důvodu připomínek a jednání s vlastníkem, započatého, avšak nedokončeného územního řízení a procesu EIA. V návrhu pro opakované jednání je lokalita v mírně upraveném vymezení, s řadou podmínek pro její využití (např. pořízení regulačního plánu RP10), je předpokládáno jednání s orgánem ochrany ZPF.

c) Stanovisko dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Požadavek na zapracování závěrů SEA.

Požadavek o dopracování SEA o nové lokality (Z24) a rozšířené lokality (Z10), dopracovanou SEA projednat s veřejností.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

SEA bude dopracována dle požadavků pro opakované společné jednání.

d) Stanovisko dle zák. č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií

**Stručné znění:**

Upozornění že plánovaný záměr se nalézá v zóně havarijního plánování a to zejména záměry č. Z09, Z13, Z14 a dále koridory pro technickou infrastrukturu. Při plánování charakteru užívání jednotlivých ploch je nutné brát ve zřetel stanovenou zónu havarijního plánování pro areál KAUČUK, a.s. Kralupy n. Vlt., ze dne 25. 1. 2018 pro níž je zpracován Vnější havarijní plán pro případy vzniku závažné havárie a zhodnocení zda plánované výstavby budou v přijatelných kritériích rizik dle prevence závažných havárií.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Dle materiálu Areál chemických výroby Kralupy nad Vltavou - informace určené veřejnosti v zóně havarijního plánování (2018, Krajský úřad Středočeského kraje) se v zóně nachází pouze plochy Z13 a Z14, přičemž plocha Z13 je určena pro rozšíření ACHV. Zóna havarijního plánování bude zakreslena do koordinačního výkresu a bude doplněna informace uvedená v kap. C.5 Odůvodnění. Z uvedeného materiálu nevyplývají další požadavky do ÚP.

**Stručné znění:**

e) Stanoviska dle zák. č. 289/1995 Sb., o lesích, č. 254/2001 Sb., o vodách, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Vzato na vědomí.

**2. Odbor dopravy**

**Stručné znění:**

Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Vzato na vědomí.

**3. Odbor kultury a památkové péče**

**Stručné znění:**

a) Ad. Textová část – Výrok ÚP

**A.3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

- Z19 RN Plocha pro přírodní veřejnou rekreaci v návaznosti na stávající areál kynologického cvičiště. Podél jižního okraje plochy prostorová rezerva pro doplnění chodníku - požadavek na úpravu regulativu, viz text stanoviska.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad a) regulativ RN – nově RO byl upraven dle požadavku, viz kap. A.6.3

**Stručné znění:**

b) Některé z požadavků NPÚ k této ploše nebyly zapracovány, viz předchozí stanovisko č. j. 023792/2018/KUSK.

Z24 SM – SM, ZV - U Střelnice – výstavba RD (RP24) – transformace zahradnictví na bydlení, podmínka vypracování regulačního plánu na žádost

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad b) Využití plochy Z24 je podmíněno zpracováním regulačního plánu, viz např. výkres základního členění území a kap. A.13 Výroku návrhu pro veřejné projednání, podmínka zachována i v návrhu pro opakované společné jednání.

**Stručné znění:**

c) A. 4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Požadujeme opravit ve výkresové a textové části již realizovanou trasu VVN, která je uváděna jako návrh.

„..... je navržena.....přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy (VPS WT-03, dle ZUR E16)...

(Viz také Žádost o změnu stanoviska OKPP KÚSK - Vypořádání bodu 11 – „Koridor T03 vymezený ZÚR SK bude z návrhu ÚP vypuštěn, neboť dle sdělení společnosti ČEPS, a.s. ze dne 26. ledna 2018, zn. 77/18/18000 byl již záměr realizován a není jej nadále vymezovat v ÚPD Veltrusy. Sdělení ČEPS je přílohou č. 3 této žádosti.“)

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad c) Koridor nebyl již v návrhu pro veřejné projednání zakreslen. Opraven příslušný text v kap. A.4.2.

**Stručné znění:**

d) A 5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Požadujeme upřesnit formulaci textu o ÚSES ve vztahu k zájmům památkové péče na území NKP a jejího OP. Návrh prvků ÚSES uváděny v grafické části dokumentace jako plochy VU02,VU01 včetně navrhovaných lokálních prvků ÚSES v areálu NKP požadujeme v podmínkách využití doplnit formulaci a uvést ve výrokové části: „Řešení ÚSES na území NKP a jejího OP bude prioritně respektovat památkové hodnoty této lokality.“

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad d) Formulace byla doplněna do kap. A.6.3.

**Stručné znění:**

e) A. 5.4 PROSTUPNOST KRAJINY

Opravit chybu textu: „Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území obce a na území památkového zájmu dle historicky doložených tras“.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad e) Příslušný text v kap. A. 5.4 byl opraven.

**Stručné znění:**

f) Ad. Textová část – Odůvodnění

**C. 10.9 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT**

Zmínit v této kapitole ostatní architektonicky nebo urbanisticky významné stavby z textové části výroku, kapitoly A. 15. Zdůvodnění jejich zařazení do kapitoly A. 15 by mělo být spíše v části odůvodnění, nežli ve výroku. Uvést přesný výčet nemovitých kulturních památek na území včetně rýč. USKP.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad f) Architektonicky a urbanisticky významné stavby, které nejsou kulturní památky, jsou uvedeny v samostatné tabulce č. 11. Odůvodnění staveb bylo z výroku odstraněno. Tabulka 10: Výčet nemovitých kulturních památek v řešeném území obsahuje rej. Č. ÚSKP.

**Stručné znění:**

g) Požadujeme zákres schématu historicky a architektonicky cenných staveb je třeba uvést ve větším zobrazení.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad g) Zákres upraven, rozdělen na severní a jižní část.

**Stručné znění:**

h) Z hlediska archeologické památkové péče upozorňujeme na chybnou formulaci v textové části, str. 31/70: „ochrana archeologického dědictví „ Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy. Veškeré terénní práce je nutné oznamovat s předstihem 14 dnů ARU AV ČR, který uplatňuje vyjádření k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení.“

Věcně správné znění: „Z hlediska archeologické památkové péče upozorňujeme, že před zahájením jakýchkoli zemních zásahů musí být v předstihu zajištěn záchranný archeologický výzkum se všemi náležitostmi podle § 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Upozorňujeme, že konkrétní realizace stavebních činností je nutné v předstihu konzultovat s organizacemi oprávněnými k provádění archeologických výzkumů.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad h) Příslušný text v kap. A. 6.3 byl upraven.

**Stručné znění:**

i) AD. Výkresová část Odůvodnění – koordinační výkres

Výrok: Výkres by měl být zpracován ve vyšším rozlišení, např. hranice OP, kresba parcel a značky nejsou dobře čitelné, chybí např. značení KP hřbitovní kaple. NKP je vyznačena v neúplném rozsahu, není zahrnutý park. Celé území NKP by tedy mělo být vyznačeno šrafou nebo obrysem.

Upozorňujeme, že v koordinačním výkresu, není uveden aktuální rozsah evidovaných jevů na úseku památkové péče.

Požadujeme zpracovat:

1) platný rozsah území areálu NKP včetně aktuálního stavu a rozsahu evidovaných objektů do grafické části výkresové dokumentace dle podkladů Národního památkového ústavu předaných pasportem při aktualizaci ÚAP. Podklady jsou dostupné na webové stránce Národního památkového ústavu: <https://geoportal.npu.cz/>.

2) KP - v grafické dokumentaci postrádáme objekty, které požadujeme doplnit.

Jedná o doplnění níže uvedených registrovaných KP: Vodní elektrárna Miřejovice čp. 145 rej. Č. 25133/2-1424 (Vodní elektrárna leží na toku řeky Vltavy. Areál tvoří budova elektrárny, hradlový jez s ocelovým mostem a objekt jeřábovny. Elektrárna byla postavena v letech 1901 - 1903 podle návrhu Františka Sandera.)

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Ad i) Koordinační výkres je zpracován dle softwarových možností, zobrazuje však příliš velké množství jevů, ani vyšší rozlišení situaci nezlepší. I proto bylo zpracováno samostatné schéma, nyní rozdělené na dvě části.

Ad 1) Zobrazené objekty a areály odpovídají datům ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou 2020.

Ad 2) Zobrazené objekty odpovídají datům ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou 2020.

**VP7) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 9. 11. 2018, č. j. 136846/2018/KUSK**

Viz kap. C.7 a C.8.

**VP8) Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Benešov, ze dne 19. 11. 2018, č. j. SVS/2018/137245-S**

**Stručné znění:** Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP9) Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, ze dne 22. 10. 2018, zn. MPO 73641/2018**

**Stručné znění:** Souhlasné stanovisko z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP10) Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník, ze dne 21. 11. 2018, č. j. HSKL-4635-2/2018-ME**

**Stručné znění:** Souhlasné stanovisko.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP11) Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, ze dne 19. 11. 2018, č. j. MUKV 96300/2018 OD**

**Stručné znění:** Požadavky a doporučení z legislativy a ČSN.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Požadavky zpracovatelné na úrovni ÚPD již byly zpracovány do návrhu pro společné jednání.

**VP12) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, ze dne 19. 11. 2018, č. j. KHSSC 53734/2018**

**Stručné znění:** Souhlasné stanovisko.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP13) Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů, ze dne 12. 11. 2018, zn. 104814/2018-1150-OÚZ-LIT**

**Stručné znění:** Doplnit do Odůvodnění údaje o území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Údaje doplněny do kap. C.10.10 Dopravní infrastruktura.

**IV) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OPRAVNĚNÝCH INVESTORŮ - K NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ:**

**VP-OI14) Dial Telecom, a.s., ze dne 11. 10. 2018, zn. CR630867**

**Stručné znění:** Zákres komunikačního vedení.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí, vedení zobrazeno např. v koordinačním výkrese.

**VP-OI15) ČEPRO, a.s., ze dne 13. 11. 2018, zn. 8081/FŘ/18**

**Stručné znění:** Bez připomínek.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí.

**VP-OI16) NET4GAS, s.r.o. ze dne 12. 11. 2018, zn. 8959/18/OVP/Z**

**Stručné znění:** Zákres komunikačního vedení.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí, vedení zobrazeno např. v koordinacním výkrese.

**VP-OI17) Povodí Vltavy, s.p., ze dne 21. 11. 2018, zn. 62501/2018-242-Ka**

**Stručné znění:**

- 1) Připomínka - vymezit plochy pro připravovaný záměr výstavby nového jezu a úpravu plavebních komor na VD Miřejovice (podklady na požádání).
- 2) Plocha Z22 se nachází v území s vysokým až středním povodňovým ohrožením, požadavek nenavrhovat do těchto území nové rozvojové plochy.
- 3) Doporučení uvést regulativy pro zástavbu v záplavovém území (viz čl. 26 PÚR ČR).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

Ad 1) Opakovaně žádáno o podklady, přísliby, ale doposud neposkytnuty.

Ad 2) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Dle tohoto nového vymezení se plocha Z22 nacházela v aktivní zóně záplavového území, proto byla vyřazena z dalších etap pořizování ÚP.

Ad 3) Již uvedeno v kap. C.10.15.5 Soulad s politikou územního rozvoje.

**VP-OI18) Středočeské vodárny, a.s., ze dne 19. 11. 2018, zn. P18710020872**

**Stručné znění:** Potvrzení stanoviska k návrhu pro společné jednání (P17710015349 ze dne 25. 7. 2017).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Vzato na vědomí, stanovisko již zohledněno. Po veřejném projednání probíhala se společností Středočeské vodárny jednání, zejm. ohledně odkanalizování, požadavky byly zapracovány.

**VP-OI19) Unipetrol a.s., ze dne 19. 11. 2018**

**Stručné znění:** Plocha Z13 - umožnit umístění nových zásobníků skladu ropných produktů, tyto budou zcela zatěsněné, bez exhalací a provozovány jako bezhlučné, v dosahu záběru stávající aktivní hydroclony. Požadavek na přehodnocení plochy na VT - výroba a skladování - těžký průmysl a energetika s vyloučením využití pro výrobní jednotky a stavby, které by ve svém důsledku měly negativní vliv na stav hygienických a bezpečnostních zátěží intravilánu města ze strany ACHV. Příp. lze ponechat VL s přípustností uvedeného záměru.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Umístění zásobníků je úpravou regulativů umožněno. Na základě jednání v březnu 2019 upravena i prostorová regulace.

## C.6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V koordinovaném stanovisku krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 014735/2017/KUSK ze dne 21. 2. 2017 k návrhu zadání příslušný orgán požaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je součástí odůvodnění územního plánu.



## C.7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 9. listopadu 2018 souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí (č.j. 136846/2018/KUSK).

Pro fázi vydání a uplatňování územního plánu Veltrusy se stanovují následující požadavky:

Pro fázi vydání a uplatňování územního plánu Veltrusy se stanovují následující požadavky:

- 1) plocha Z04 – rozšířit východním směrem s podmínkou vymezení zeleně (ZO) v této ploše
- 2) plocha Z08 – při realizaci minimalizovat zásah do vzrostlé liniové zeleně při silnici II/608
- 3) plochy Z10 a Z11 – po celém obvodu doplnit plochu zeleně (ZO) k minimalizování negativních vlivů souvisejících s činnostmi na této lokalitě
- 4) plocha Z14 – doplnit plochu zeleně (ZO) podél celé východní hranice plochy
- 5) plochy Z16 a Z17 – podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- 6) plocha Z17 – realizace plochy nesmí omezit či znemožnit funkčnost lokálního biokoridoru 214 Veltruský luh – V řečištích
- 7) U plocha P01 – odclonit pásmem zeleně od navazující obytné zástavby

## C.8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

- Ad 1) Plocha Z04 byla rozšířena východním směrem (změna výměry ze 192 na 544 m<sup>2</sup>), doplněna podmínka vymezení zeleně (ZO) do tabulky 4 Podrobnější podmínky k některým zastavitelným plochám v kap. A.6.2, rovněž viz hlavní výkres.
- Ad 2) Požadavek na minimalizaci zásahu do vzrostlé liniové zeleně při silnici II/608 při realizaci plochy Z08 byl doplněn do tabulky 4 Podrobnější podmínky k některým zastavitelným plochám v kap. A.6.2.
- Ad 3) Plochy Z10 a Z11 byly sloučeny do plochy Z10, jejíž využití je podmíněno zpracováním regulačního plánu RP10, v jehož zadání (kap. A.13) je i požadavek na řešení izolační zeleně. Obvodová zeleň byla vymezena i ve výkresové části, viz např. hlavní výkres.
- Ad 4) Z důvodu požární bezpečnosti v souvislosti s provozem Areálu chemických výrob nebylo možné vymezit plochu zeleně v rámci plochy Z14, konzultováno se zástupci společností Unipetrol RPA a Synthos. Proto byla vymezena samostatná plocha izolační zeleně (ZO) podél silnice II/608 s označením K08, která pohledově odcloní nejen plochu Z14, ale i plochu Z14.
- Ad 5) Plocha Z17 je již podmíněna splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, viz tabulka 4 Podrobnější podmínky k některým zastavitelným plochám v kap. A.6.2.  
Plocha Z16 již byla zastavěna.
- Ad 6) Požadavek na plochu Z17 – realizace plochy nesmí omezit či znemožnit funkčnost lokálního biokoridoru 214 Veltruský luh – V řečištích - byl doplněn do tabulky 4 Podrobnější podmínky k některým zastavitelným plochám v kap. A.6.2.
- Ad 7) U plochy P01 byl v návrhu pro společné jednání způsob využití „VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba“, tento však byl v návrhu pro veřejné projednání změněn na „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená. Vzhledem ke zpřísnění vymezení záplavového území i aktivní zóny záplavového území (viz kap. C.10.15.5) je v návrhu pro opakované společné jednání tato změna ponechána. Proto požadavek na odclonění plochy pásem zeleně nebyl zpracován.

## C.9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu odpovídajícím potřebám města a jeho poloze v zázemí hlavního města Prahy. Částečně byly přehodnoceny některé zastavitelné plochy stabilizované předchozím územním plánem (vypuštění lokalit nebo omezení rozsahu) s ohledem na návaznost na kompaktní zastavěné území, ochranu krajinného rázu a zainvestování ploch městem. Dále byla respektována platná územní rozhodnutí.

Obecně jsou respektovány (převzaty) ty návrhové plochy z předchozí ÚPD, které jsou opodstatněné z hlediska kontinuity přípravy zástavby a odpovídají potřebám města. Při zpracování územního plánu byly kromě jiného posuzovány i záměry města a podněty občanů. Navržený rozsah je rovněž v souladu s demografickými analýzami předpokládaného rozvoje. Demografická analýza byla zpracována v Doplňujících průzkumech a rozbořech v části F Demografie.

V navrženém rozsahu zastavitelných ploch je zahrnuta mírná rezerva, aby nedocházelo ke spekulacím s cenami pozemků (neodpovídající nárůst cen) a aby zároveň bylo možné dostatečnou nabídkou uspokojit zájemce o bydlení (řada vlastníků blokuje území držbou pozemků např. pro své děti, vnoučata).

Zastavěné území je účelně využito. Uvnitř se nachází několik volných proluk, které však tvoří zahrady (uvnitř bloků, obtížně dopravně napojitelné). Proto je kladen vyšší důraz na vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v dostatečné vzdálenosti od aktivní zóny záplavového území a areálu chemické výroby.

## C.10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ – URBANISTICKÁ KONCEPCE

### C.10.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je vyznačeno ve výkresech základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu. Zastavěné území je využito poměrně intenzivně a nemá předpoklady větší intenzifikace nebo přestavby. Přehled a výměry zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. C.10.7.

Vymezení zastavitelných ploch využívá plochy, které byly vymezeny v územním plánu města Veltrusy arch. Kouckého. Oproti tomuto stavu však dochází k poměrně významné redukci zastavitelných ploch, zejména na západním a jihovýchodním okraji sídla. Nové (redukované) vymezení tak lépe odpovídá reálné potřebě ploch pro bydlení, dosavadnímu demografickému vývoji a prognóze tohoto vývoje, důsledněji jsou respektovány limity využití území. Podstatným důvodem je skutečnost, že zastavitelné plochy, vymezené v předchozím ÚP v poměrně značném rozsahu, nebyly využity.

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je primárně vymezeno po hranicích parcel. Zohledněn je rovněž rozsudek NSS 4 Ao 4/2011-59: do zastavěného území byly zahrnuty i zastavěné stavební pozemky, na kterých se nenacházejí dle faktického stavu žádné stavby – např. st. 553.



Obrázek 1: Přehledné schéma katastrální území s vyznačením zastavěných území

## C.10.2 DEMOGRAFICKÝ ROZBOR

### C.10.2.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Územní města Veltrusy je tvořeno jedním hlavním sídlem a nachází se severně od Prahy (cca 30 km, 30 min osobním automobilem), v bezprostřední blízkosti řeky Vltavy a města Kralupy nad Vltavou (cca 5 km). ORP Mělník se nachází cca 20 km severo-východně a časová dostupnost do něj je osobním automobilem přibližně 20 minut. Dostupnost do okolních center osídlení je tedy velmi dobrá, také díky blízkosti dálnice D8. Území města má většinou zemědělský charakter. Výjimkou je pouze PP Veltrusy, která má naopak charakter přírodní – tj. rozvoj tímto směrem

je limitován. Terén v řešeném území je převážně rovinatý se dvěma terénními zlomy, což pro velkou část města znamená ohrožení povodněmi a tudíž další významný limit rozvoje.

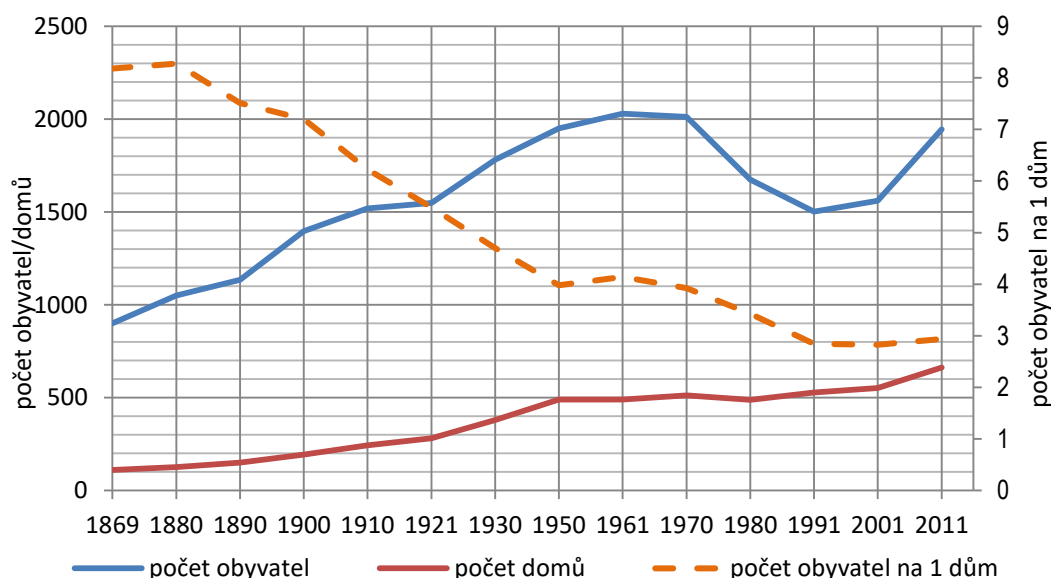
Vzhledem k současným trendům ve společnosti se na pohybu počtu obyvatel ve městě podílí spíše jejich migrace. Přirozená měna obyvatel úmrtím a narozením je v porovnání nižší a v průměru za posledních 15 let se blíží nule. Migrace do města silně převažuje nad opačným proudem, a přestože se v posledních několika málo letech snížila, stále je saldo migrace výrazně kladné. Konkrétní migrační proudy nelze z dostupných dat rozklíčovat, nicméně vzhledem k blízkosti některých měst (zejména Prahy jako ekonomicky a populačně nejsilnějšího centra v ČR) lze právě tyto centra považovat za zdrojová místa migrace, společně se sídly v okolí řešeného území.

Za předpokladu udržení stávajících podmínek, kdy určujícími procesy formujícími celý sídelní systém zůstane suburbanizace (stěhování obyvatel do vnějších částí metropolitních oblastí) a (re)urbanizace (stěhování obyvatel do centrálních částí metropolitních oblastí), lze očekávat pokračující růst počtu obyvatel, a to úměrně možnostem rozvoje bydlení v městě a v závislosti na obecných socio-ekonomických charakteristikách. Žádoucí je stabilní přiměřený růst počtu obyvatel na úroveň pro dané území únosnou. V územním plánu je proto vhodné pro takový nárůst počtu obyvatel vytvořit podmínky.

### C.10.2.2 DLOUHODOBÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL A DOMŮ

V dlouhodobém pohledu (od roku 1869) je jasně patrný trend růstu počtu obyvatel ve městě, což zřejmě souvisí s průmyslovou tradicí v celém regionu. Počet obyvatel stoupal až do poloviny 20. století, kdy se začali zavádět státem řízené zásahy do sídelního systému (středisková soustava) a město tak začalo populačně značně ztrácet. Celkem do počátku 90. let (důležitý zlomový bod pro systém osídlení) město ztratilo ¼ obyvatel a na úroveň ze 70. let 20. století se postupně vrací až dosud.

Počet domů ve městě neklesal, což je běžný znak, nicméně společně s poklesem počtu obyvatel se výstavba ve městě v období „komunismu“ v podstatě zastavila. V souladu s nárůstem v poslední době se výstavba opět projevila a počet domů nyní poměrně strmě roste. Ve vyspělé společnosti se v průměru zásadně snížil počet obyvatel na 1 dům, což pochopitelně platí i pro město Veltrusy, kde v současnosti připadá méně než 3 obyvatel na 1 dům. Při přepočtu na obydlené bytové jednotky tento poměr vychází 2,8. V souvislosti s pokračujícími změnami ve společnosti lze očekávat, že tento ukazatel se v uvedených hodnotách bude pohybovat i nadále, popřípadě bude mírně klesat. S ohledem na to lze stanovit obložnost na 1 navrženou bytovou jednotku.



Obrázek 2: Vývoj počtu obyvatel, domů a počtu obyvatel na jeden dům v obci mezi lety 1869 a 2011; Zdroj: Historický lexikon obcí ČR, ČSÚ

### C.10.2.3 SOUČASNÝ TREND VÝVOJE POČTU OBYVATEL

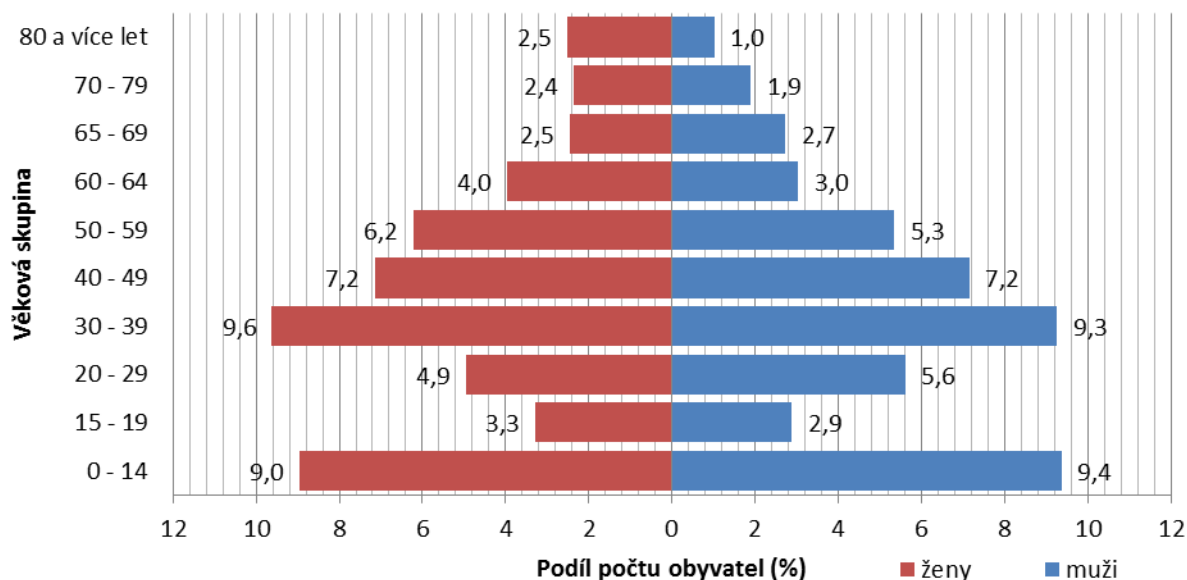
Po roce 1990 se počet obyvatel konzistentně zvyšuje, pouze ve 4 jednotlivých letech je zaznamenán pokles, a to poměrně nízký. Zejména po roce 2000 je potom nárůst počtu obyvatel velmi vysoký (v průměru cca 30 ročně,

některé roky 50 – 60). Přirozený přírůstek se v průměru blíží 0 (tj. počet narození a úmrtí se vyvažuje), avšak v poslední době vlivem příznivé demografické struktury obyvatelstva počet narozených dětí nad úmrtími mírně převažuje. Migrace do města je vysoká a zřetelně převažuje nad počtem vystěhovaných, následkem čehož se počet obyvatel města zvyšuje, což je jedním z projevů suburbanizace. Zjevná je tedy migrační atraktivita města pro nové obyvatele.

Rok	Narození	Zemřelí	Přistě- hováli	Vystě- hováli	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav (31.12.)
1990	17	20	53	43	-3	10	7	1 532
1991	24	17	66	35	7	31	38	1 533
1992	18	18	55	43	-	12	12	1 545
1993	13	21	65	40	-8	25	17	1 562
1994	20	16	29	36	4	-7	-3	1 559
1995	19	17	30	38	2	-8	-6	1 553
1996	15	21	38	27	-6	11	5	1 558
1997	15	21	33	24	-6	9	3	1 561
1998	9	15	72	40	-6	32	26	1 587
1999	21	21	34	25	-	9	9	1 596
2000	17	17	37	44	-	-7	-7	1 589
2001	10	28	50	43	-18	7	-11	1 550
2002	21	22	81	46	-1	35	34	1 584
2003	13	17	96	44	-4	52	48	1 632
2004	17	22	68	35	-5	33	28	1 660
2005	15	25	60	38	-10	22	12	1 672
2006	19	27	88	27	-8	61	53	1 725
2007	23	23	74	41	-	33	33	1 758
2008	27	14	73	45	13	28	41	1 799
2009	25	17	97	42	8	55	63	1 862
2010	17	13	79	62	4	17	21	1 883
2011	28	15	67	49	13	18	31	1 932
2012	18	23	77	27	-5	50	45	1 977
2013	15	21	77	50	-6	27	21	1 998
2014	21	14	56	43	7	13	20	2 018
2015	21	15	48	47	6	1	7	2 025

Tabulka 1: Vývoj demografických ukazatelů v obci v letech 1990 až 2013; Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ

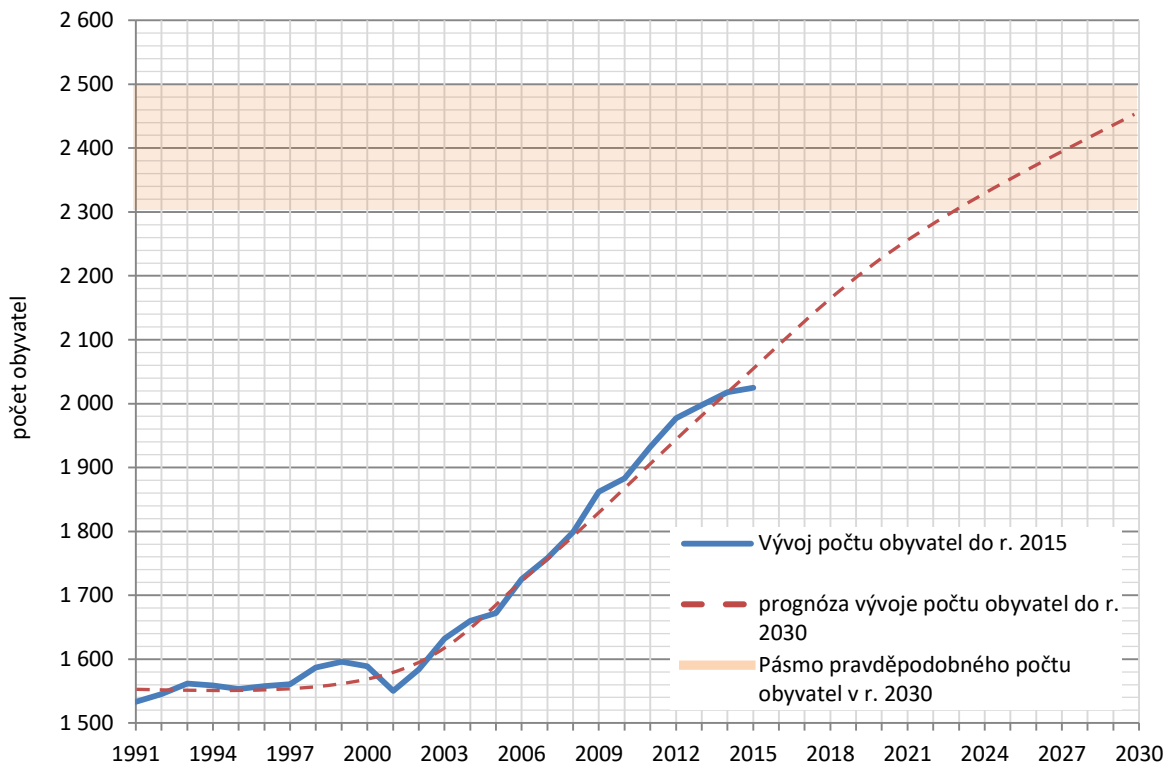
Ve městě je v porovnání s údaji za Středočeský kraj i ČR vyšší podíl před-produktivní složky obyvatelstva, méně potom logicky připadá na produktivní (ve věku 15 – 64 let) a post-produktivní (65 a více let) část populace, nicméně rozdíly nejsou nikterak zásadní (v rámci jednotek procentních bodů). Celkově převládá mladší část populace, což je opět projevem suburbanizačního procesu (do města se stěhují mladé rodiny s dětmi, nebo s intencí založit rodinu). Průměrný věk je tím pádem nižší, než za větší územní celky (kraj, ČR). Podíl žen v populaci je srovnatelný, fertilitních žen ve věku 15 – 49 let je mírně více, než je celokrajský a celorepublikový průměr. Tyto ukazatele značí pro město z hlediska přirozeného přírůstu počtu obyvatel průměrný až mírně nadprůměrný potenciál vývoje. Nelze proto očekávat, že by přirozená měna obyvatel ve střednědobém horizontu doznala výrazných změn. Porodnost i úmrtnost zůstanou i nadále víceméně v rovnováze a na celkovém vývoji populace se neodrazí.



Obrázek 3: Struktura obyvatel dle věku a pohlaví v obci v r. 2011 (podíl populace obce); Zdroj: SLDB 2011, ČSÚ

#### C.10.2.4 NÁSTIN BUDOUCÍHO VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Pro takto malé území, které je přesto ovlivněno řadou vnějších vlivů (migrace na regionální úrovni, celkový hospodářský vývoj, změny v sociální oblasti apod.), lze velmi obtížně odhadnout budoucí vývoj počtu obyvatel, a proto lze predikci považovat pouze za orientační. S ohledem na data o počtu obyvatel lze předpokládat, že populace nadále poroste. Pokud by vývoj v příštích cca 15 letech kopíroval dosavadní situaci, můžeme očekávat nárůst až na hodnotu okolo 2 400 – 2 500 obyvatel. V posledních letech se dynamika růstu počtu obyvatel snížila, nelze však s jistotou tvrdit, že se jedná o jasný ukazatel poklesu zájmu o tuto lokalitu z pohledu migrantů. Rozmezí, ve kterém se bude počet obyvatel pohybovat ve střednědobém horizontu, je i proto nastaveno relativně širěji, přibližně mezi hodnoty 2 300 a 2 500 obyvatel. Přestože demografická struktura obyvatelstva je celkově příznivá, na pohybu počtu obyvatel se přirozená změna (narození/úmrť) bude podílet jen okrajově a hlavním dílem k němu přispěje i nadále migrace.



Obrázek 4: Vývoj počtu obyvatel mezi lety 1991 a 2011 a prognóza budoucího vývoje do roku 2030; Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ

### C.10.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY V PŘEDCHOZÍM ÚZEMNÍM PLÁNU

Na řešené území byla zpracována níže uvedená územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady:

- územní plán Veltrusy vydaný 11. 12. 2006 (arch. Roman Koucký)
- nedokončený návrh územního plánu pro společné jednání z roku 2012 (arch. Stránský)
- regulační plán Za Kaplí z 07/2008 (Ateliér Točík)
- územní studie U Luhu a U Střelnice z 05/2013 (arch. Hánl)
- územní studie Lokalita 07 U Střelnice Veltrusy z 05/2017 (Ateliér Točík)

Sídlo má platný územní plán od arch. Kouckého vydaný 11. 12. 2006. Následně byl zpracován návrh nového územního plánu pod vedením arch. Stránského, práce na tomto ÚP byly před společným jednáním ukončeny. Lze konstatovat, že se město přesto rozvíjí dle něj. Dokladem mohou být lokality U Luhu a U Střelnice, funkční využití bylo respektováno dle platného ÚP arch. Kouckého, ale struktura uliční sítě už vychází z návrhu arch. Stránského.

Největší, již zainvestovanou, plochou pro výstavbu RD jsou plochy U Luhu a U Střelnice. Nyní se jedná plochy odtržené od zastavěného území bez jakékoli občanské vybavenosti.

Naddimenzovaný rozvoj ÚP z roku 2006 měl být částečně eliminován novým ÚP, oba ÚP při množství navržených rozvojových ploch postrádají etapizaci a umožňují tak nekoncepční rozvoj.

Všechny zastavitelné plochy z výše uvedené dokumentace byly vyznačeny a popsány v Doplnujících průzkumech a rozborech graficky v příloze C – Výkres záměrů, v textové části I.3 Zhodnocení územního plánu. Hlavními kritérii pro převzetí plochy do nového územního plánu byla následující hlediska: návaznost na kompaktní zastavěné území, ochrana krajinného rázu, vztah k limitům využití území, bilance BJ příslušné plochy vs. demografická prognóza, nutnost zainvestování ploch městem a záměry (a již provedené investice) města, občanů a vlastníků pozemků.

Níže je popsán výčet ploch, které nejsou zapracovány do územního plánu nebo jsou redukovány. Ostatní plochy jsou součástí výčtu ploch s odpovídajícím způsobem využití, viz CC.10.7.

## Zastavitelné plochy vymezené v předcházející ÚPD:

Ozn.	Způsob využití	ÚPD, ve které byla plocha vymezena	ODŮVODNĚNÍ: Zastavitelná plocha nebyla zahrnuta (byla transformována na) s odůvodněním:	Plocha m <sup>2</sup>	BJ
ZP-05	SV	NSJ ÚP arch. Stránský		30 719	
ZP-05	OV			16 075	
ZP-04	SV			35 624	
ZP	BV			4 709	
ZP	OV			713	
ZP-06	BV		viz plocha 05-1	40 992	
ZP-07	BV		viz plocha 05-1	33 170	
ZP-16	SV		viz plocha 05-2	23 114	
ZP-11	SV		viz plocha 08-1	37 596	
ZP-12	BV		viz plocha 08-2	51 180	
ZP-01	BV		viz plocha 03-1	3 486	
ZP-02	BV		viz plocha 03-1	852	
ZP-03	BV		viz plocha 03-1	64 890	
ZP-13	BV		viz plocha 07-1 a 07-2	51 980	
ZP-13	SV			18 853	
ZP-14	BV	viz plocha 08-1	4 756		
ZP-15	SV	viz plocha 06-1	6 668		
ZP-15	BV	viz plocha 06-2	63 105		
2.1	B	platný ÚP 2006 (arch. Koucký)	... transformace současné zahrádkářské kolonie na obytné území není vhodná s ohledem na ochranu krajinného rázu lokality (blízkost Parku apod.). ... jedná se o rozsáhlou zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou. ... chybí napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod. ... území je dotčeno záplavovým územím Q5.	15 958	10
2.2	B		... jedná se o území v návaznosti na řeku s potenciálem veřejného užívání břehu.	8 755	8
2.3	B		... jedná se o plochu s potenciálem dotvoření svébytné lokality v návaznosti na propojení přes řeku do Nelahozevsi. ... jedná se o místo s potenciálem zklidnění komunikace II. třídy - vzniku uličního parteru - jako vhodnější se jeví smíšené využití. ... jedná se o rozsáhlou zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou.	2 881	55
2.4	B		... místo s potenciálem vzniku veřejného prostoru (při vstupu lokality). ... místo nevhodné k zastavění (poloha v křižovatce), tvar pozemku.	1 856	1

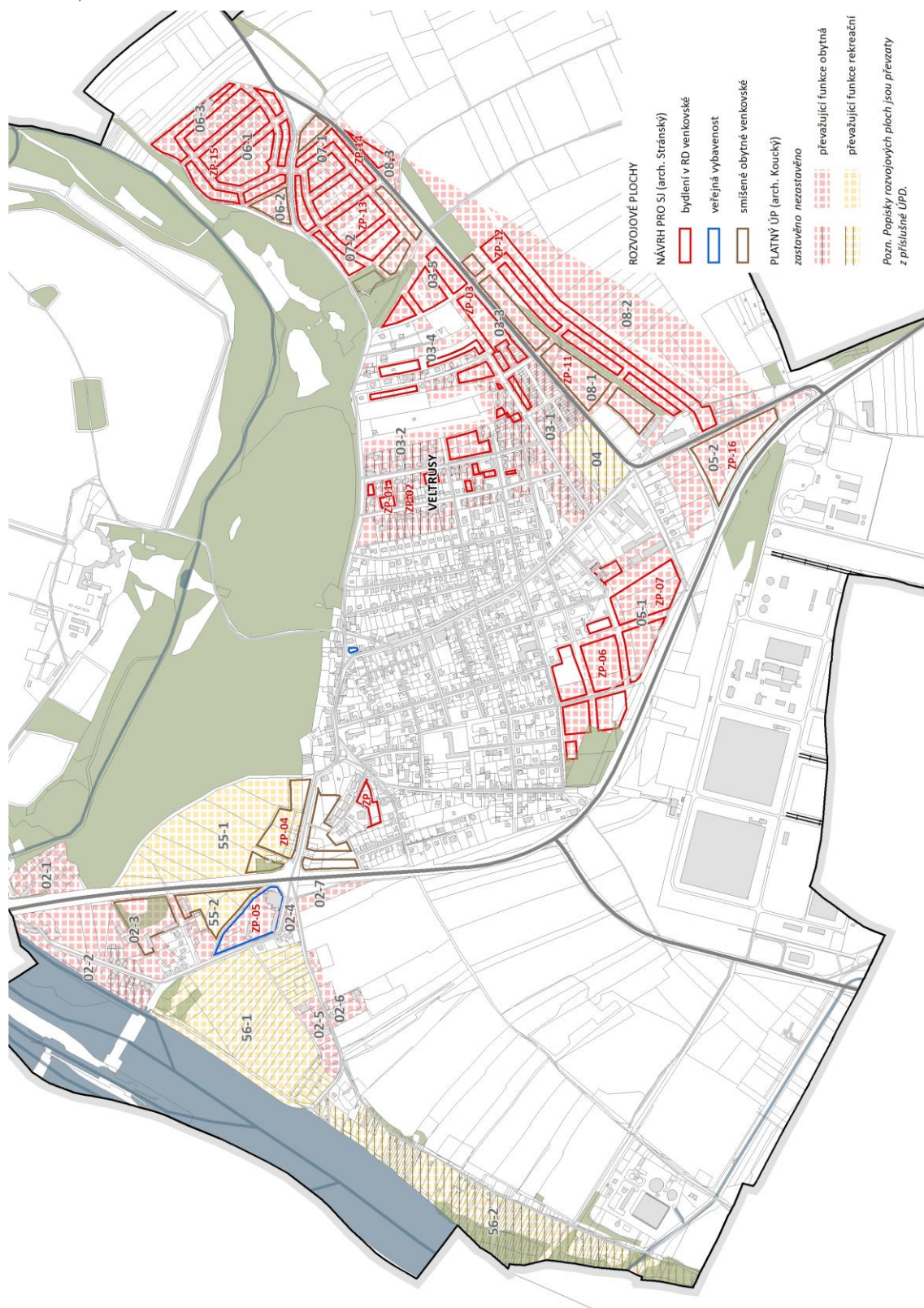


Ozn.	Způsob využití	ÚPD, ve které byla plocha vymezena	ODŮVODNĚNÍ: Zastavitelná plocha nebyla zahrnuta (byla transformována na) s odůvodněním:	Plocha m <sup>2</sup>	BJ
2.5	B		... jedná se o plochu obklopenou zahrádkářskou kolonií. ... transformace na obytnou zástavbu není vhodná s ohledem na ochranu krajinného rázu lokality. ... potenciální transformace zakládá precedent i pro ostatní plochy. ... plocha se nachází na hraně otevřeného krajinného prostoru (obytná zástavba je nesourodým prvkem). ... jedná se o záplavové území.	9 949	8
2.6	B		... jedná se o plochu obklopenou zahrádkářskou kolonií. ... transformace na obytnou zástavbu není vhodná s ohledem na ochranu krajinného rázu lokality. Plocha exploatuje volnou hospodářskou krajinu. ... plocha se nachází na hraně otevřeného krajinného prostoru (obytná zástavba je nesourodým prvkem). ... území je dotčeno záplavovým územím Q5.	9 835	8
2.7	B		... plocha se nachází na hraně otevřeného krajinného prostoru (obytná zástavba je nesourodým prvkem). ... obytná zástavba ve střetu s komunikací II. třídy ... plocha exploatuje volnou hospodářskou krajinu. ... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou. ... území je dotčeno záplavovým územím Q5.	4 111	2
55-1	R		... jedná rozsáhlý prostor ve výjimečné poloze vůči centru Veltrus s velkým potenciálem. ... pro budoucí rozvoj je potřeba provést hlubší analýzu záměrů města, jeho deficitů veřejné vybavenosti. ... v prostor v návaznosti na Park a na jeho vedlejší vstup ... plocha je dotčena aktivní zónou záplavového území Q100	81 390	0
55-2	R		... vymezení plochy rekreace v tomto místě (v poloze přiléhající k silnici II. třídy II/608).	91 495	0
56-1	R		... plocha vhodná pro zemědělské hospodaření (stav). ... jedná se o rozsáhlou zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou pro rekreační využití (nabízí se redukce rekreačního využití). ... území je dotčeno aktivní zónou záplavového území.	105 078	0
5.1	B		... "logické" dotvoření sídla vs. OP chemičky, silnice II. třídy (hluk, prach apod.) ... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou.	70 676	70
5.2	B		... plocha v OP chemičky, silnice II. třídy (hluk, prach apod.). ... jedná se o exponované místo s potenciálem vzniku "městské vstupní brány". ... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou.	33 788	25

Ozn.	Způsob využití	ÚPD, ve které byla plocha vymezena	ODŮVODNĚNÍ: Zastavitelná plocha nebyla zahrnuta (byla transformována na) s odůvodněním:	Plocha m <sup>2</sup>	BJ
8.1	B		... plocha s potenciálem uzavření jižní uliční fronty (otázkou je funkční využití, jako vhodné se jeví polyfunkční zástavba s vybaveností).	43 010	140
8.2	B		... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou. ... plocha exploatuje volnou hospodářskou krajinu. ... nevhodné z hlediska ochrany krajinného rázu, narušení pozitivní dominanty a znaku krajiny – výrazný remíz.	143 074	200
8.3	B		... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou. ... plocha exploatuje volnou hospodářskou krajinu a zakládá na další nekontrolovatelný růst v této lokalitě.	9 041	5
3.1	B		... zahrnuto - logické doplnění	31 155	31
3.2	B		... plocha se nachází v těsné blízkosti hřbitova, v místě s deficitem veřejné zeleně - nevhodné k zastavění.	10 628	15
3.3	B		... zahrnuto - logické doplnění	15 017	48
3.4	B		... zahrnuto - logické doplnění	5 534	6
				19 084	25
3.5	B		... zahrnuto - jedná se o logické doplnění zástavby – napojení odloučených ploch 06-1 a 07-1		
6.2	B		... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou. ... bez důsledné etapizace problematické obsluha veškerou vybaveností (bez návaznosti na zastavěné území). ... plocha v místě současného kynologické cvičiště s potenciálním využitím pro další veřejnou vybavenost.	6 690	7
6.3	B		... jen další záměr rozšíření lokality bez přínosu pro území. ... jedná se o zastavitelnou plochu překračující potenciál rozvoje předpokládaný demografickou prognózou.	16 229	10

Tabulka 2 Zastavitelné plochy vymezené v předcházející ÚPD

**Celkový počet nevyčerpaných bytových jednotek vymezených předcházející ÚPD 812.**



Obrázek 5: Zastavitelné plochy vymezené v předcházející ÚPD

#### C.10.4 KONCEPCE ROZVOJE

Vlastní řešené území má celkovou rozlohu 801 ha.

Koncepce rozvoje zohledňuje rozvoj navržený územně plánovací dokumentací. Výchozími dokumenty pro zpracování koncepce jsou nadřazené dokumenty (Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 5, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 účinné od 4. 9. 2018) závazné ze zákona a zadání schválené Zastupitelstvem města Veltrusy 29. 3. 2017. Množství a velikost rozvoje se dále odvíjí z demografické

prognózy. Jedním z úkolů byla odpovídající redukce zastavitelných ploch na základě bilancí rozvoje stávajícího územního plánu vzhledem k potenciálu rozvoje území (posouzenému v rámci demografické prognózy) – viz Obrázek 4 a bilance využití vymezených zastavitelných ploch v platné ÚPD (v textové části Doplňujících průzkumů a rozborů v kapitole I.3 Zhodnocení územního plánu) a s odkazem na § 18, odst. (4) stavebního zákona: „(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

ÚP (platný) + neprojednaný NJS, regulační plán		Současný počet obyvatel (2015)	návrh ÚP dle dem. prognózy	
Orientační počet BJ	Orientační počet možného přírůstku obyvatel		Orientační počet BJ	Orientační počet možného přírůstku obyvatel
812	+ 2273 obyv.	2025	194	543

Tabulka 3: Srovnání bilancí zastavitelných ploch ÚP, neprojednaného NJS a návrh ÚP

Na celkovém počtu BJ se ovšem nepodílí pouze demografická prognóza. Navrhované řešení zohledňuje více faktorů, dále viz kapitola C.10.7.

Cílem ÚP je umožnit komplexní rozvoj v území (sídla i krajiny), tzn. navrhnout v dostatečném rozsahu plochy bydlení doplněné dalšími funkcemi, které zajišťují kvalitu života v území (umožnění rozvoje pracovních příležitostí a možností odpočinku), s důrazem na ochranu a rozvoj stávajících hodnot.

Pro kvalitu místa je důležité zajištění dostatečného množství veřejných prostranství (viz požadavek na minimální plochu veřejného prostranství vzhledem k vymezené zastavitelné obytné ploše - vyhláška č. 269/2009 Sb., ze dne 12. srpna 2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, k veřejným prostranstvím v § 7, odst. (2) požaduje: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“) a jejich vzájemné propojení.

Zastavitelné oblasti zabírají pouze nejnutnější a minimální část zemědělské půdy.

**V sídle** je nástroji územního plánování podporován rozvoj podnikání (nerušící provozy jsou umožněny jako doplňková funkce lokálního významu ve všech plochách bydlení), je garantováno dostatečné množství ploch pro rekreaci a jsou určena vhodná místa pro základní občanskou vybavenost. Všechna navržená opatření (regulativy) mají za cíl souměrný, přiměřený rozvoj všech jednotlivých částí města, zajištění vzniku a rozvoje kvalitních obytných/pobytových prostředí (jedná se o prevenci kriminality a vzniku vyloučených lokalit).

Vymezování jednotlivých zastavitelných ploch vychází především z urbanistické koncepce (návaznost na zastavěné území, na zastavitelné a kompoziční osy), z návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a respektování limitů území. Pro umístění občanské vybavenosti byly kromě urbanistických principů hlavními kritérii záměry města a majetkoprávní vztahy. Množství navržených zastavitelných ploch vychází z demografické prognózy (tzn. expertního odhadu potenciálního nárůstu a potřeby nových zastavitelných ploch, potřeby obnovy bytového fondu a možného rozvoje a podpory podnikání).

Pro funkčnost celku je zásadní prostupnost území, a to jak v jednotlivých zastavitelných plochách, tak v rámci celého území (prostupnost krajiny a sídel provázanou sítí cest především pro pěší, posilování propojení mezi jednotlivými sídly a snadný přístup do krajiny kolem sídel). V rámci sídla je jedním z nejvýznamnějších principů zamezení vzniku slepých ulic a cest a rozvoj propojeného systému veřejných prostranství a sídelní zeleně. Pokud mají veřejná prostranství jasnou strukturu, hierarchii a logickou návaznost, umožňují snadnou orientaci v území a přispívají k pocitu bezpečí obyvatel i návštěvníků. Hierarchií veřejných prostranství je míněno vnímání různé důležitosti jednotlivých veřejných prostranství, např. plácek s dětským hřištěm s významem pro obytný soubor vs. centrální

náměstí s významem pro celé město – jsou užity různě přísné regulativy podle významu dané plochy veřejných prostranství. Nejvýznamnější veřejná prostranství jsou vyznačena překryvnou vrstvou „významná veřejná prostranství“, více v části C.10.13.

**Na hraně sídla a krajiny** - ÚP chrání „krajinná“ prolnutí a spojuje je a navazuje na ně doplněním okružních a radiálních propojení pro bezmotorovou dopravu. Jasnou hranu přechodu do krajiny tvoří již současný stabilizovaný přechod města v zámecký park, který urbanistická koncepce potvrzuje a chrání. Mimo návaznost na zámecký park dotváří charakter sídla pomocí přechodů do krajiny (přechody pojednány většinou v krajinných plochách s cestou pro pěší, příp. plochami zahrad apod.), tím vytváří vnímanou hranici sídla (přispívají k jasnějšímu definování jeho hranic a chrání tak nezastavěné území. Ve Veltrusech je důležité posílení především západního a jihozápadního propojení, kvůli lepšímu propojení s lokalitami na západ od silnice II/608 s velkým rekreačním potenciálem.

Odůvodnění koncepce rozvoje uspořádání krajiny je obsaženo v kapitole C.10.15.

## Veltrusy

Koncepce rozvoje ve stávajícím zastavěném území potvrzuje stávající sídelní strukturu, potvrzuje plochy veřejných prostranství a systému sídelní zeleně a chrání tak stabilizované části města a jeho hodnoty (viz část C.10.9). Umožňuje rozvoj vhodných podnikatelských aktivit s ohledem na stávající struktury (omezení velikostí povolených provozů, typů podnikatelské aktivity - např. rušící/nerušící výroba). V centrální části, „městském jádru“, jsou užity nejprísnejší regulativy prostorového uspořádání (ochrana historického centra), zatímco funkční regulace je nastavena poměrně volně (cílem je funkčně smíšené městské centrum, rozmanitost služeb).

Doplňované zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby si sídlo zachovalo kompaktní tvar.

Vzhledem k limitům dopravní infrastruktury, záplavovým územím, poloze výrobního areálu Synthos a navazující technické infrastruktury se město rozvíjí především východním směrem a centrum se dostává z polohy v těžišti v území.

ÚP vymezuje především tyto zastavitelné plochy:

- Východní kompoziční osa – zastavitelné území U Luhu a U Střelnice

Prostor doplácí na předdimenzovaný rozvoj platné ÚPD bez stanovené etapizace. ÚP přebírá zastavitelné plochy Z18 a Z20 na základě platného ÚR s deficitem veřejných prostranství, bez dořešené návaznosti na město. ÚP na tyto plochy navazuje a vyplňuje prázdný prostor mezi zastavěným územím, je logickým pokračováním stávající obytné zástavby (převažuje forma individuálního bydlení). Území je dobře přístupné ze stávajících komunikací s možností napojení na technickou infrastrukturu.

Plocha Z17, vyplňující vynechaný prostor mezi městem a zástavbou RD, je podmíněna zpracováním územní studie.

- Jižní a jihovýchodní kompoziční osa – V Rovném - prostor navazující na silnici II/101

Navazuje na zastavěné území, jedná se o plochy, které jsou dnes částečně ponechány ladem a částečně nekoncepčně zastavovány převážně výrobními objekty. Cílem ÚP je vytvořit důstojný vstup do města od jihu a dokoňovat celý prostor do kompaktního celku. Vzhledem k zatížené silnici II/101 má území na rozdíl od východní kompoziční osy charakter nerušící výroby. Vzhledem k velikosti záměru je plocha Z10 podmíněna zpracováním regulačního plánu, dodržěním etapizace a pohledovým odcloněním od města.

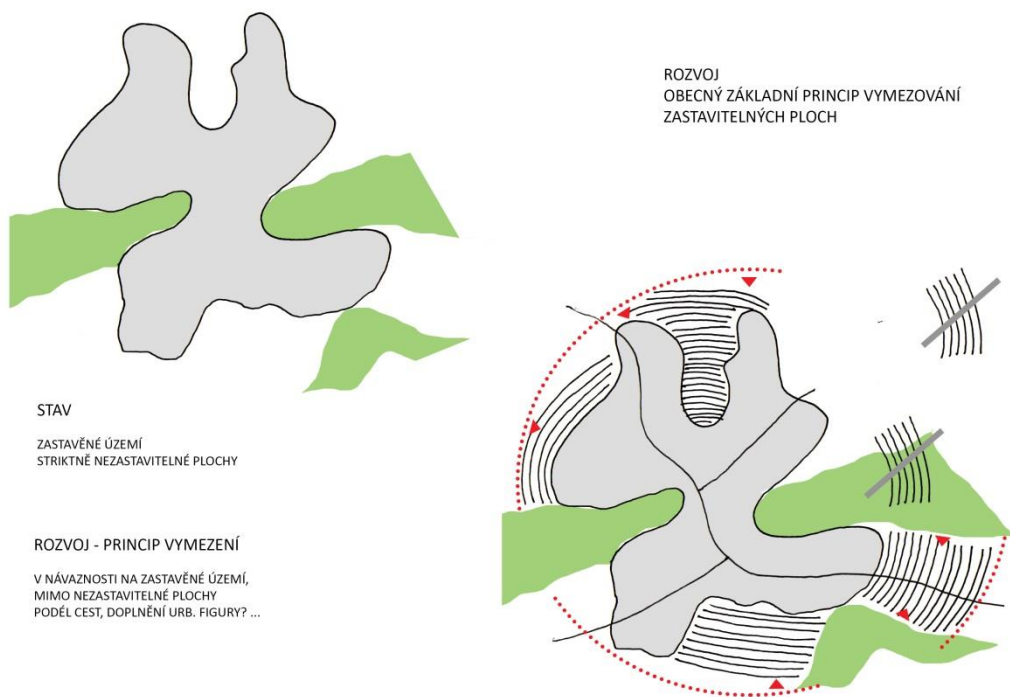
- Jihozápadní a západní hrana – Za Humny - dotvoření přechodu do volné krajiny | odclonění Synthosu

Jihozápadní hrana města je determinována vymezením ochranného pásma ACHVK, které zde limituje výstavbu. ÚP zde navrhuje odclonění ACHVK a zároveň zatížené silnice II/608 pásem izolační a ochranné zeleně.

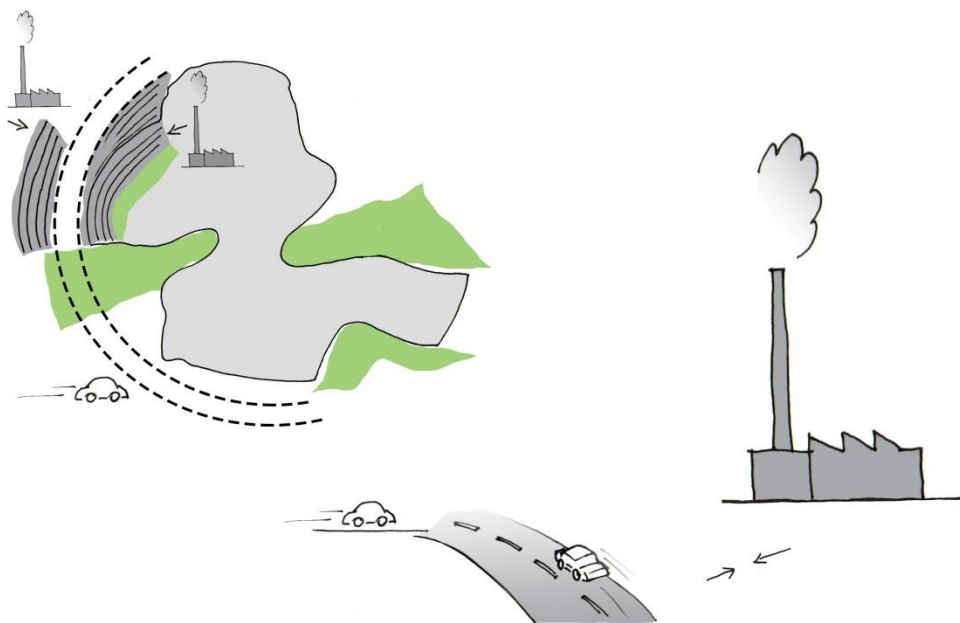
- Severozápadní kompoziční osa – kolem II/608

Území je silně limitováno podmínka záplavového území a aktivní zóny záplavového území. Jedná se o stabilizované území s výjimkou ploch P01 a P02, jejichž budoucí využití je podmíněno prověřením územní studií. V lokalitě V Kolných je vymezen veřejný prostor navazující na centrum Veltrus pro potřeby obecní louky, parkování apod.

Na severozápadní osu navazuje lokalitě zahrádkářských kolonií podél Vltavy.

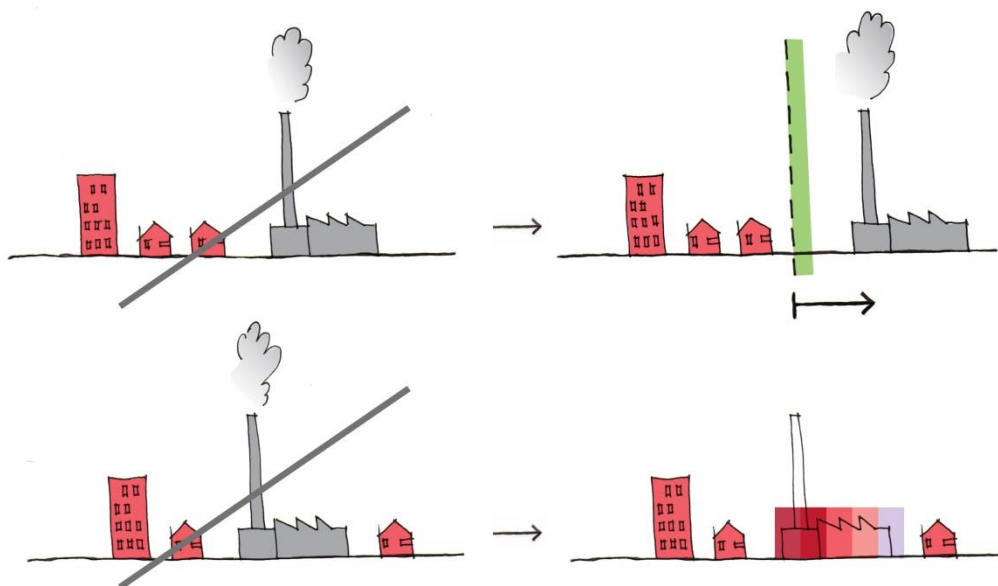


Obrázek 6: Princip vymezení zastavitelných ploch

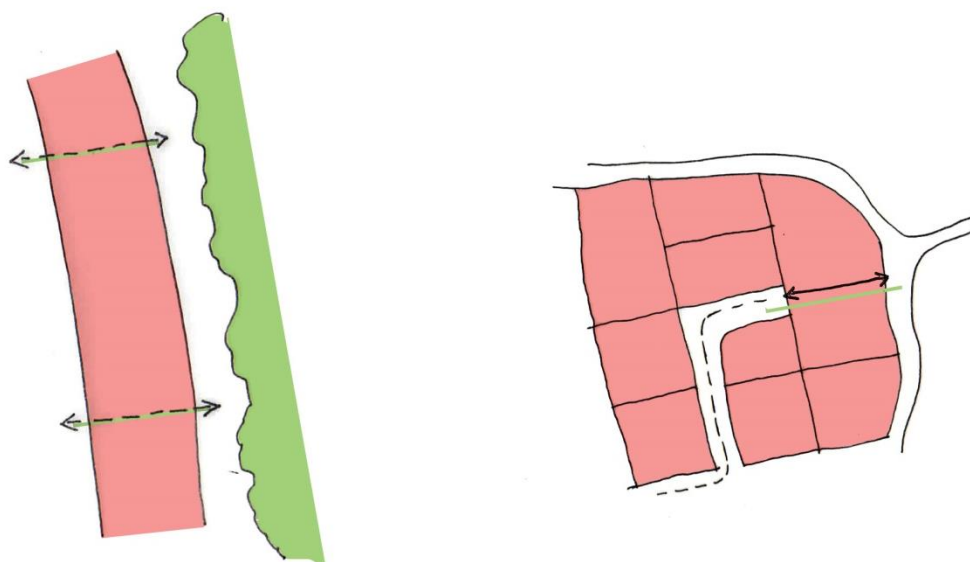


Obrázek 7: Princip vymezení zastavitelných ploch výroby





Obrázek 8: Princip odclonění obytné zástavby od výroby, resp. transformace na nerušící výrobu



Obrázek 9: Princip doplňování propojení

#### C.10.5 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro plochy, na kterých je vymezený překryvnou vrstvou ÚSES, je umístování staveb v krajině na základě § 18, odst. (5) stavebního zákona, jejich oplocení a samostatné oplocení, terénní úpravy aj. zásahy ve většině případů nežádoucí (výjimkou je zámecký park – zejm. obora). Obecné regulativy jsou vymezeny z důvodu ochrany prvků ÚSES, jakožto ploch s vyšší ekologickou stabilitou a systémovým významem pro ekologickou stabilitu celého území. Ze stejného důvodu jsou některé činnosti na plochách prvků ÚSES podmíněny posouzením míry narušení odborníkem, specialistou. Minimalizací zásahu do ploch ÚSES technickou infrastrukturou (TI) se rozumí, že bodové a plošné prvky TI jsou umístovány mimo ÚSES. V případě liniových staveb, kdy je nezbytné do prvků ÚSES zasáhnout, musí být trasa navržena kolmo na biokoridor, případně nejkratší možnou trasou. V případě souběhu liniové TI

s biokoridorem je nutno zachovat dostatečný odstup, aby ochranné pásmo vedení nezasahovalo do přírodního území (ochranné pásmo vedení vyžaduje odstranění dřevin, které jsou obvykle součástí přírodního prostředí).

Územní plán blíže definuje umístování staveb v krajině na základě § 18, odst. (5) stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), protože ve volné krajině není žádoucí z hlediska ochrany krajinného rázu, záborů ZPF, PUPFL a dalších limitů umísťovat větší stavby/budovy a další záměry vymykající se nad rámec definovaných regulativů. Pokud nastane potřeba umístění takovéto stavby, měl by být každý takový záměr individuálně posouzen a případně pro něj vymezena nová zastavitelná plocha (sídelní) nebo plocha změny v krajině v nejbližší změně územního plánu.

Pro plochy AZ, LE, NP, MN, RO platí i v zastavěném území přísnější regulativ umístování staveb, protože i zde se jedná o plochy, které jsou charakterem a intenzitou využití plochami krajinnými.

Z § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. z výše uvedených důvodů vyloučeny některé stavby. Další, specifické důvody a komentáře jsou uvedeny níže:

- Důvodem pro vyloučení umístování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin je ochrana přírody a omezení rizik všeobecného ohrožení v případě úniku látek.
- Ve vzdálenosti více jak 50 m od lesa je možné umísťovat pouze drobné stavby pro myslivost (např. krmelce, posedy), protože se jedná o stavby, bez základů (jejich umístění nevyžaduje povolení stavebního úřadu).
- Stavby (aj.) pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování ekologických a přírodních katastrof jsou umožněny bez omezení. Stavby (aj.) technické infrastruktury jsou omezeny v souvislosti s ÚSES (viz výše).

Realizace oplocení ve volné krajině je omezena, pro zachování prostupnosti pro pěší, cyklisty a volně žijící živočichy, dále pro zachování charakteristického krajinného rázu. Proto je žádoucí realizovat oplocení pouze v minimální, nezbytně nutné míře.

V rámci návrhu ÚP jsou vymezena tzv. **bezmotorová propojení**, zlepšující zejména pěší a cyklistickou prostupnost území. Dobrá prostupnost území je základem kvalitního obytného prostředí, mobility, orientace a pocitu bezpečí jeho obyvatel, posiluje polycentrické uspořádání sídelní struktury a je jednou z podmínek rozvoje turistického ruchu. V tomto smyslu naplňují požadavky zákona č. 183/2006 Sb. (zejména §19, odstavce 1i), Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 5 (zejm. republikové priority 22).

V sídlech jsou vymezována tam, kde je třeba zajistit prostupnost sídelních struktur či prostupnost směrem do krajiny. V krajině doplňují cestní síť.

Bezmotorová propojení jsou vymezena formou plovoucí liniové značky, která dovoluje umístění bezmotorového průchodu kdekoliv v rámci dotčené plochy s rozdílným způsobem využití do vzdálenosti 50 m oběma směry souběžně od značky. Navrhována jsou především v místech, kde není účelné přesné trasování průchodu či cesty, což poskytuje např. větší prostor při jednání s vlastníky pozemků nebo možnost upřesnění v podrobnějším měřítku, dle reliéfu a místních podmínek (schůdnost, výhledy aj.). Dalším důvodem pro vymezení prostupnosti v linii je to, že podmínku prostupnosti pro bezmotorovou dopravu splňuje i relativně úzká stezka (např. podél hraničního plotu pozemku), v měřítku ÚP plošně špatně zachytitelná.

#### **Odůvodnění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.**

Plochy s rozdílným způsobem využití respektují vymezení ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území. V souladu s jejím § 3, odst. (4) je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Návrh pro společné jednání a návrh pro veřejné projednání byly zpracovány v datovém modelu MINIS, vycházelo z požadavku schváleného zadání ÚP. Návrh pro opakované společné jednání je zpracováno v datovém modelu odpovídajícímu Standardu vybraných částí územního plánu, což je metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ČR z roku 2019. V následující tabulce je zobrazen převod MINISu do Standardu, indexy ploch (např. I, p. 1) zůstaly beze změny.



## Označení plochy s rozdílným způsobem využití

MINIS	Standard vybraných částí územního plánu
SM - plochy smíšené obytné - městské	SM - smíšené obytné městské
RH - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci	RH - rekreace hromadná - rekreační areály
RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru	RO - oddechové plochy
OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura	OV - občanské vybavení veřejné
OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS - občanské vybavení - sport
OH - občanské vybavení - hřbitovy	OH - občanské vybavení - hřbitovy
PV - veřejná prostranství	PP - vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
DS - dopravní infrastruktura - silniční	DS - doprava silniční
TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě	TW - vodní hospodářství
	TE - energetika
	TS - spoje, elektronické komunikace
TO - technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	TO - nakládání s odpady
VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	VD - výroba drobná a služby
VL - výroba a skladování - lehký průmysl	VL - výroba lehká
VT - výroba a skladování - těžký průmysl a energetika	VT - výroba těžká a energetika
NZ - plochy zemědělské	AZ - zemědělské
NL - plochy lesní	LE - lesní
NP - plochy přírodní	NP - přírodní
NS - plochy smíšené nezastavěného území	MN - smíšené nezastavěného území
W - plochy vodní a vodohospodářské	WT - vodní plochy a toky
ZO - zeleň - ochranná a izolační	ZO - zeleň - ochranná a izolační
ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená	ZZ - zeleň - zahrady a sady
ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň	ZS - zeleň sídelní

Tabulka 4: Převod MINIS - Standard vybraných částí územního plánu

V souladu s § 3, odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost zvolit i jiný druh ploch s rozdílným způsobem využití. Zpracovatel územního plánu považoval za natolik důležité vymezení ploch zeleně z hlediska ochrany veřejné i soukromé zeleně i z hlediska ochrany hodnotného obytného prostředí, že tyto plochy specifikoval nad rámec členění ploch s rozdílným způsobem využití zmíněnou vyhláškou.

**Plochy smíšené obytné** dle § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb. zahrnují obytné plochy v celém řešeném území, vzhledem k jejich charakteru nejsou členěny.

Obytná zástavba je vymezena v plochách „SM – plochy smíšené obytné městské“ (stávající a navržené plochy obytné městské zástavby). Určujícím využitím je bydlení. Příměs nerušících obslužných funkcí je limitována podmínkou lokální (místní) významnosti. V regulativech jsou stanoveny plošné limity (popř. ubytovací kapacity) z důvodu ochrany obytné kvality prostředí. Plošný limit zastavěné plochy pro řemeslnou výrobu byl stanoven na 300 m<sup>2</sup> a kapacita ubytovacích zařízení na 45 lůžek. Odpovídá zastavěným plochám a kapacitě, které se v regionu běžně vyskytují.

Pro účely stanovení limitů (velikost zastavěné plochy, kapacita ubytovacích zařízení) byla zpracovatelem ÚP vytvořena statistika na vybraném vzorku, který vždy nejlépe postihuje situaci v místě.

**Plochy rekreace** dle § 5 vyhl. č.501/2006 Sb. jsou vymezeny jako plochy „RH – rekreace hromadná – rekreační areály“, jedná se o areál s rekreačními domky v zeleni.

**Plochy občanského vybavení** dle § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou vymezeny, vzhledem k odlišnému charakteru využití, jako:

V „OV – občanské vybavení veřejné“ převažuje nekomerční občanská vybavenost, sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (viz § 2, odst. (1), písm. k), bod 3. stavebního zákona).

S ohledem na význam a ochranu charakteru byla vymezena specifická plocha „OV1 – občanské vybavení veřejné – ZÁMEK“.

Plochy pro tělovýchovu a sport, hřiště jsou vymezeny jako „OS – občanské vybavení - sport“. U sportovních ploch je stanoven limit pro doplňkové stavby veřejného stravování, obchodů a služeb 300 m<sup>2</sup> a max. 20 lůžek ubytovací kapacita. Důvodem je, že je preferováno sportovní a rekreační využití ploch a doplňkové stavby pouze podporují sportovní aktivity, nepřevažují je.

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť jsou vyčleněny v plochách „OH – občanské vybavení - hřbitovy“ s ohledem na hygienické limity.

**Plochy veřejných prostranství** dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou členěny vzhledem k jejich odlišnému charakteru na:

„PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch“ jsou vymezena v plochách veřejných centrálních (náměstích, náběhů, prostorech, plátcích) a liniových (ulicích, uličkách, průchodech, propojeních) prostorů. Mají především komunikační funkci, tzn. slouží pro setkávání, pohyb a pobyt.

Součástí ploch veřejných prostranství jsou komunikace s nižší zátěží (obslužné a účelové), komunikace pro pěší a cyklisty, stavby dopravy v klidu (parkovací a zpevněné plochy v obytných čtvrtích) apod., zde bude přednostně voleno technické řešení, které řeší zasakování srážkové vody přímo v místě.

V souladu s § 3, odst. (4) vyhlásky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Byly vymezeny **plochy zeleně**, „ZS –zeleň sídelní“ a „ZO – zeleň - ochranná a izolační“. Jedná se o plochy, které souvisejí s plochami veřejných prostranství, proto jsou přiřazeny odůvodnění společně.

„ZS –zeleň sídelní“ zahrnují významné plochy zeleně v sídlech, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná a izolační zeleň, plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídle; jsou veřejně přístupné, často bez omezení nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, botanické zahrady aj.).

Veřejně přístupná sídelní zeleň (bez omezení nebo s režimem návštěvnosti) tvoří hlavní skladebné prvky systému sídelní zeleně, je vymezena v plochách „ZS –zeleň sídelní“.

Z důvodu zachování a podpory níže uvedených funkcí veřejné zeleně by vegetační prvky (stromy, keře, travnaté plochy aj.) neměly být redukovány, naopak v místech jejich nedostatečné kvality by měly být posilovány. V odůvodněných případech je možné vegetační prvky redukovat s podmínkou realizace přiměřených a funkčních náhradních výsadeb.

„ZO – zeleň - ochranná a izolační“ zajišťuje přechod od využití území s negativním vlivem na své okolí (ekologický, hygienický), které může sloužit také jako clona (viditelnost) a k ochraně krajinného rázu a zajištění obytnosti krajiny (např. zemědělská výroba, doprava vs. bydlení, rekreace; ochrana dálkových pohledů apod.). V plochách jsou přípustné technické prvky ochrany. V ochraně před hlukem je vhodné nejprve zamezení vzniku hluku (např. technické úpravy vozidel a tratí nebo vozovky – „tiché kryty“), prověření účinnosti (potřebnosti) realizace, prověření jiných protihlukových opatření než jsou nejčastější protihlukové stěny (např. nízké protihlukové stěny), dále zamezení předimenzování pohledově se uplatňujících opatření. Redukcí funkční šířky a kvality zeleně se rozumí např. u čistě vegetačních opatření (bez technických prvků), jejichž cílem má být odhlučnění, zmenšení šířky pod 30 m a snížení vodorovného a svislého zápoje dřevin (prosvětlení, proředění). U jiných požadovaných funkcí na izolaci budou podmínky jiným způsobem specifické.

Dále v souladu s § 3, odst. (4) vyhl. č. 501/2006 Sb. je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Byly vymezeny **plochy soukromé zeleně** „ZZ – zeleň - zahrady a sady“ – jedná se o plochy zahrad, sadů a zahrádkářských kolonií, kde je regulativy omezeno plochy zastavovat. Limit zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup> pro výstavbu drobných hospodářských a souvisejících staveb.

Limit zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup> pro výstavbu drobných hospodářských a souvisejících staveb je stanoven s ohledem na ochranu zelených ploch a ochranu krajinného rázu. Jedná se o plochy, kde z různých důvodů není vhodné povolit zástavbu. Důvody jsou následující:

- plochy jsou v současné době využívány jako zahrady a není vhodné je v této chvíli navrhovat pro zástavbu z důvodu vhodnějších zastavitelných ploch v jiných místech,
- jedná se o stávající nebo navrhovanou plochu pro sad/zahradu na pozemku v soukromém vlastnictví v těsné blízkosti Vltavy (v záplavovém území) - v nivě vodního toku nebo v ochranném pásmu (les, technická infrastruktura aj.).

S ohledem na obdobným charakter využití jsou do ploch ZZ zahrnuty plochy zahradnictví. Jedná se o plochy ZZ1.

**Plochy dopravní infrastruktury** dle § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou členěny na „DS – doprava silniční“.

V plochách DS jsou vymezeny silnice II. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací (viz § 9, odst. (2), písm. a)) a čerpací stanice pohonných hmot. Silnice II. třídy jsou vyčleněny do zvláštní kategorie s ohledem na jejich význam a jejich vyšší zátěž.

V územním plánu jsou kromě ploch dopravní infrastruktury vymezeny také linie návrhu bezmotorových propojení (viz výše a viz kapitola a kap. C.10.10 a C.10.13).

**Plochy technické infrastruktury** dle § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou členěny na plochy:

„TE – energetika“, plochy staveb a zařízení sloužící pro veřejnou technickou infrastrukturu energetických sítí - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například trafostanice, energetické vedení, produktovody, plynovody apod.

„TW – vodní hospodářství“, plochy staveb a zařízení sloužící pro veřejnou technickou infrastrukturu vodovodů a kanalizací, vč. zařízení na vodních tocích, jako jsou například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, tlakové stanice, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami.

„TO – nakládání s odpady“ - stavby a zařízení skládek komunálního odpadu vč. sběrných dvorů. Plochy staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (úklidové a technické služby apod.).

**Plochy výroby a skladování** dle § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou rozčleněny do ploch „VD – výroba drobná a služby“, „VL – výroba lehká“ a „VT – výroba těžká a energetika“. Důvodem jsou specifické provozy na jednotlivých plochách a jejich zátěže přenášené do okolí. Plochy v blízkosti obytných jsou vymezeny VD, která zahrnuje plochy výrobních a podnikatelských staveb a areálů začleněných do struktury města, jejichž negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekračují hranice plochy.

Do ploch VL je zařazena rozvojová plocha výrobního areálu Synthos – garantuje nerozšíření ochranného pásma ACHVK a VT zahrnuje stávající areál Synthos – areál, pro jehož provoz je nezbytné vymezení ochranného pásma (ACHVK). Možnost umístění zásobníků ropných produktů byla doplněna na základě připomínky společnosti Unipetrol v rámci veřejného projednání.

**Plochy vodní a vodohospodářské** dle § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou vymezeny jako „WT – vodní plochy a toky“.

Do ploch „WT – vodní plochy a toky“ jsou zahrnuty zejména vodní plochy a vodní toky. Plochy vodní v krajině mimo intravilán (vodní toky, některé menší vodní plochy) jsou obvykle součástí ploch přírodních (NP) a ploch lesních (LE1). V místech, kde není nutné pro další požadavky na využití území konkrétní vymezení vodního toku nebo plochy, je vodním tokům, mokřadům, menším rybníčkům aj. umožněn přirozený vývoj (tzn. nejsou v ÚP vázány na

konkrétní pozemky, mohou existovat v ploše). Pro orientaci v mapovém podkladu je součástí koordinačního výkresu liniové vedení vodních toků v řešeném území.

**Plochy zemědělské** dle § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou členěny do ploch „AZ“ a „AZ1“.

Jako „AZ – zemědělské“ jsou označeny plochy zejména orné půdy, jejich využití je však možné v celé škále zemědělského využití. Všechny plochy AZ musí splňovat limit pro maximální přípustnou ztrátu půdy pro mělkou půdu  $1 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ , středně hlubokou  $4 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ , hlubokou půdu limit  $10 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ . V případě, že plochy limit nespĺňují, je nutná změna způsobů hospodaření, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. obnova historických mezí, změna zemědělských kultur). V řešeném území jsou tradiční některá odvětví zemědělství – školkařství a zahradnictví, která s sebou nesou některá specifika hospodaření (např. oplocení), ale jejichž zachování a rozvoj je pro charakter území žádoucí.

Plochy AZ1 – „erozně ohrožená zemědělská půda“ jsou vymezeny na pozemcích, kde je pravděpodobný výskyt negativních účinků eroze (data z geoportálu VÚMOP, v.v.i; terénní průzkum) a kde nelze na úrovni územního plánu navrhnout konkrétní protierozní opatření (např. plošná eroze; nelze navázat na historickou strukturu krajiny nebo v terénu identifikovatelné místo; existuje variantní řešení). Konkrétní protierozní opatření navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka jako KPÚ, JPÚ, studie protierozní ochrany, osevní postup aj., pro plochy AZ1 a pro další zjištěné erozně ohrožené plochy (na úrovni územního plánu nerozeznatelné).

Zemědělskou půdu není možné zalesňovat, vyplývá to ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ovšem na zemědělských plochách je možné pěstovat dřeviny mimo režim lesního hospodaření, např. v ovocných sadech, ve školkách a na plantážích rychle rostoucích dřevin pěstovaných pro dřevní hmotu.

**Plochy lesní** dle § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou vymezeny jako „LE – lesní“.

LE – „lesní“ byly vymezeny nad podkladem katastrální mapy v místech, kde lesní porosty reálně existují. Některé lesní pozemky v nivách vodních toků jsou součástí ploch přírodních (NP), v těchto plochách je umožněna existence lesa se specifickým hospodařením (např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření), které respektuje požadavky na funkce nivy jako VKP ze zákona. Vymezením těchto konkrétních PUPFL jako ploch přírodních (NP) je navrženo takové řešení, které je z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější. Tyto pozemky nebyly vyhlášeny jako lesy ochranné nebo zvláštního určení. Lesní pozemky v krajině izolované, především s funkcí krajino tvornou a krajino ochrannou, jsou vymezeny v plochách smíšených nezastavěného území (MN).

Ochranné pásmo všech pozemků určených k plnění funkcí lesa je vyznačeno v koordinačním výkresu. Pro všechny PUPFL, včetně těch, které jsou zahrnuty v rámci ploch NP i MN, platí lesní zákon. Jedná se o lesní pozemek, tedy na něm a v jeho okolí jsou některé činnosti zakázané, omezené či podléhající souhlasu (viz např. §§ 13, 14 a 20 lesního zákona).

V rámci ploch lesních je vymezena specifická plocha LE1 zahrnující lesní porosty zámeckého parku (NNKP a EVL Veltrusy), které nejsou vedeny jako lesní pozemky. V těchto plochách je umožněna obnova zaniklých historických objektů a drobné krajinné architektury s ohledem na uchování historické hodnoty NNKP, včetně umožnění historicky prováděných činností se zohledněním rekreace a ochrany přírody a krajiny.

**Plochy přírodní** dle § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou vymezeny jako „NP – přírodní“.

NP – „plochy přírodní“ jsou vymezeny v krajině zejména v nivě Vltavy a na okolních nivních loukách. Nivy jsou zranitelnými částmi krajiny, které mají v území výrazný stabilizační účinek, jedná se také o místa atraktivní pro rekreaci.

**Plochy smíšené nezastavěného území** dle § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou členěny do ploch „MN“ a „RO“.

„Plochy smíšené nezastavěného území“ (MN) jsou účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicky - stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám (mimoprodukční funkce v krajině). Jsou často podpůrnými opatřeními ÚSES. Jedná se vždy o nelesní zeleň, většinou s porostem dřevin (stromů, keřů) a/nebo TTP s vtroušenými dřevinami a/nebo TTP. Jsou často izolované a mají obvykle spíše malé rozměry, mnohé mají převládající liniový charakter.

Jako plochy MN s vícero indexy jsou vymezeny drobné plochy zeleně s vícero funkcemi, u kterých nelze určit funkci převažující. Nejčastěji se jedná o doprovodnou zeleň komunikací a plochy krajinné zeleně, které mají okrajový význam v ochraně pozemků před erozí, ale jsou stále krajinnotvorným prvkem (krajinný ráz) a které zlepšují retenci vody v krajině. V navrhovaných plochách MN je vymezena velká část protierozních opatření, jedná se zejména o plochy malých výměř, liniového charakteru erozně ohrožených údolnic.

- V případě početně nejvíce zastoupených plochy MNz (zemědělská funkce) se většinou jedná o izolovanou krajinnou zeleň (ve volné krajině mimo les) malých výměř a často liniového charakteru ve smyslu ekologicky významných prvků dle zákona o zemědělství (č. 252/1997 Sb.). V těchto plochách je důležité dát důraz na zachování mimoprodukčních funkcí lesa (jejich krajinnotvorná, krajinoochranná a ekostabilizační funkce je důležitější než primárně hospodářská), případně uplatňovat pouze alternativní způsoby těžby (viz regulativy, použité pojmy, viz výše odůvodnění ploch LE).
- Specifické plochy MNp (přírodní funkce) byly vymezeny v místech, kde se zároveň jedná o prvky ÚSES a v některých případech o prameniště nebo o další přírodně cenná místa.

ÚP dále vymezuje specifickou plochu MN1, která zahrnuje zámecký park mimo lesních porostů na území NNKP a EVL. V těchto plochách je umožněna obnova zaniklých historických objektů a drobné krajinné architektury s ohledem na uchování historické hodnoty NNKP, včetně umožnění historicky prováděných činností se zohledněním rekreace a ochrany přírody a krajiny.

**„RO – oddechové plochy“.** Plochy sloužící sportu a rekreaci v přírodě (travnaté pobytové louky apod.).

Není zde možné povolovat stavby. Podmínky využití byly upraveny na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje a Národního památkového ústavu v rámci veřejného projednání (133038/2018/KUSK ze dne 19. 11. 2018).

### C.10.6 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny samostatně, nejsou navázány primárně na plochy s rozdílným způsobem využití. Je to zejména z toho důvodu, že způsob využití neodráží přesný charakter zástavby a obráceně. Například plocha se způsobem využití bydlení (SM) v sobě zahrnuje veškeré formy městského a příměstského bydlení, nerozlišuje charakter, formu (vila, řadový rodinný dům, solitérní bytový dům...), ty jsou specifikovány prostorovou regulací v podmínkách prostorového uspořádání.

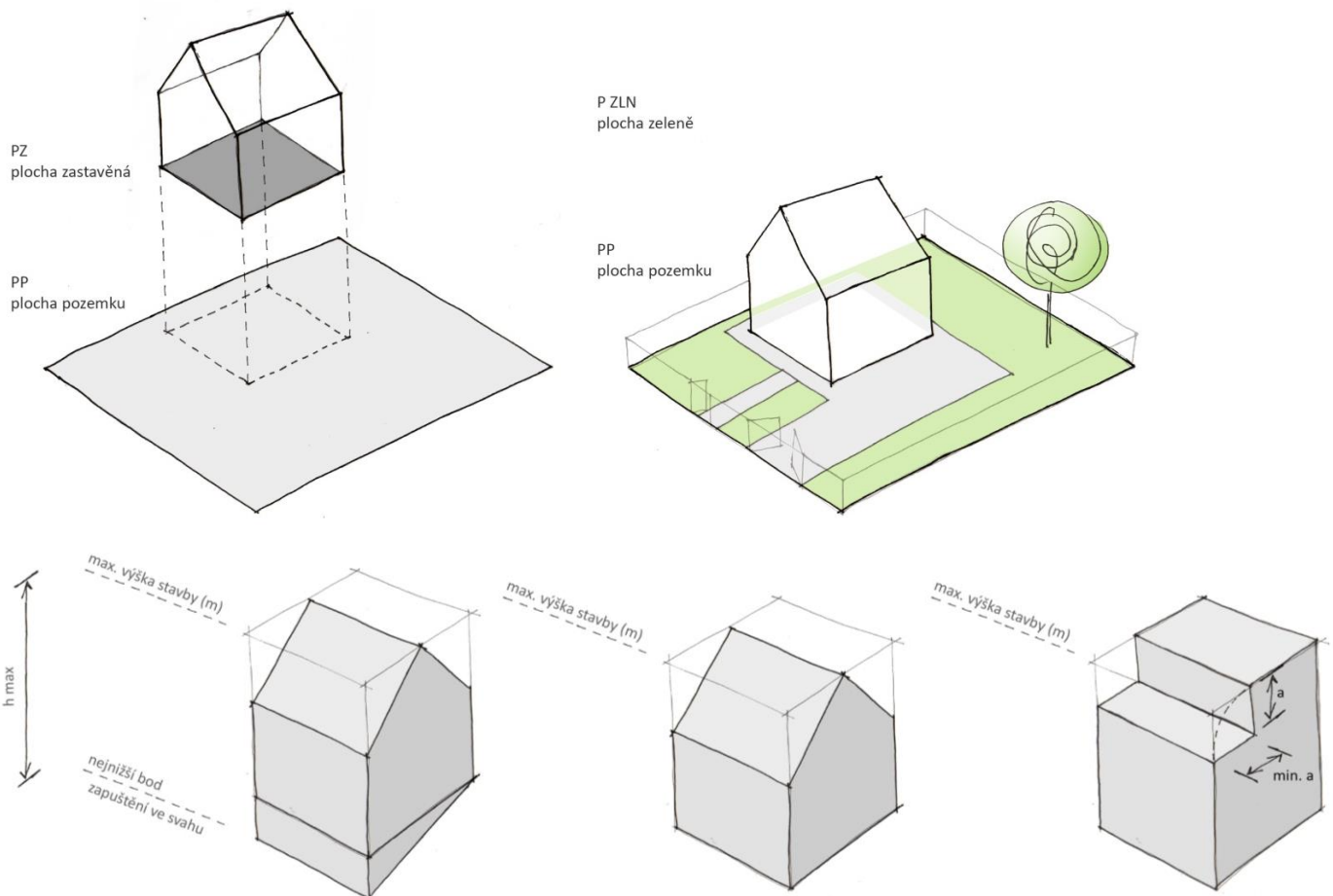
V územním plánu jsou použity následující podmínky prostorového uspořádání:

- charakter zástavby
- **koeficient zastavěných ploch (KZP), zpevněných ploch (ZPEV) a ploch zeleně (KZ)**
- v některých případech i minimální velikost pozemků
- celková výška zástavby a/nebo výška zástavby

Obrázek 10: Koeficienty

$KZP = PZ / PP$   
koeficient zastavěné plochy

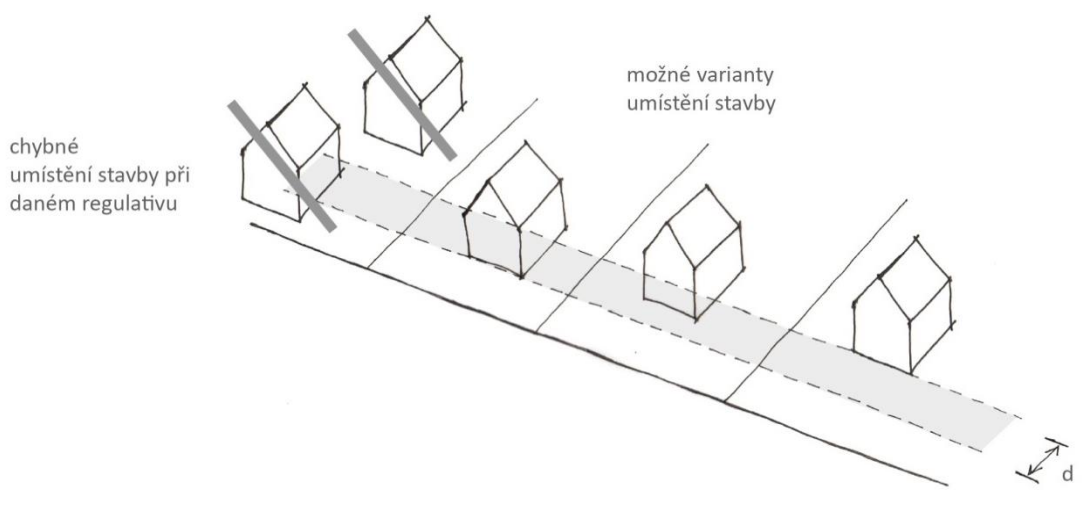
$KZ = P ZLN / PP$   
koeficient zeleně



Obrázek 11: Celková výška zástavby

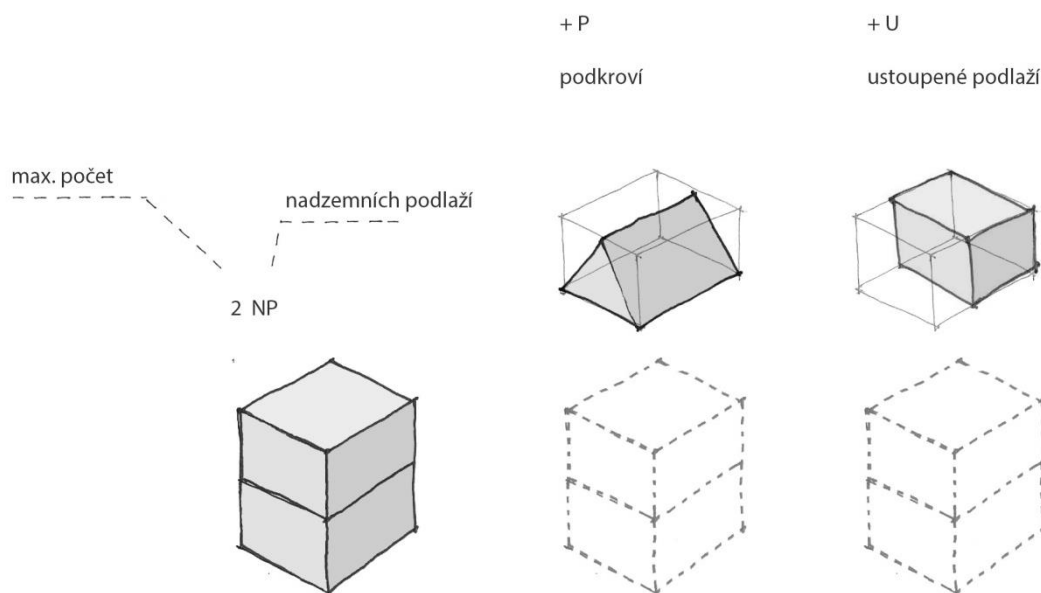
Každému charakteru zástavby jsou přiřazeny koeficienty využití území. Výška zástavby či celková výška zástavby jsou stanoveny samostatně formou indexu, přiřazeného k jednotlivým plochám či pozemkům.

Charakter zástavby je definován pro již existující území a nově navržené zastavitelné plochy tak, aby výstavba uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách respektovala prostorové utváření stávající sídelní struktury.



Obrázek 12: Umístění ve vztahu k hranici pozemku s veřejným prostranstvím

Charakter zástavby je určen zejména půdorysným tvarem a hmotou budov a jejich umístěním na parcelách. To je definováno vzdáleností od veřejného prostranství (umístění ve vztahu k hranici pozemku s veřejným prostranstvím) a orientací objektu (štitová stěna kolmo nebo souběžně s hranicí s veřejným prostranstvím).



Obrázek 13: Výška zástavby – nadzemní podlaží, podkroví, ustoupené podlaží

Výška zástavby je stanovena v nadzemních podlažích (předpokládá se průměrná výška kolem 3 - 3,5 m na jedno podlaží) případně s podkrovím (nebo ustoupeným podlažím) pro obytnou zástavbu, a dále jako celková výška zástavby v metrech pro ostatní typy zástavby, kde není obvyklé členění na jednotlivá podlaží (např. výroba, sport apod.). (viz schéma)

Prostorová regulace je stanovena pouze pro zastavitelné plochy. V ostatních plochách (zeleň, plochy v krajině) je možná forma zástavby určena obecně a v rámci regulativů rozdílného způsobu využití (např. drobné stavby – lavičky, altány apod.).

Prostorová regulace je pro přehlednost graficky znázorněna v samostatném výkresu C – Hlavní výkres - prostorová regulace.

### C.10.7 ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

Celkový navržený počet BJ je stanoven na počet 290 BJ, v průběhu pořizování ÚP dochází k realizaci BJ, viz popis níže.

1) Demografická prognóza – 194 BJ

2) Nechtěné soužití a postupný odpad domovního a bytového fondu – 20 BJ (10 % z demografického rozboru)

3) Ohrožení území záplavami – 20 BJ (zohledňuje problematickou oblast – ulice Smetanova a Nerudova, kde se nachází cca 20 domů s č.p.) jedná se tak o určitou rezervu pro případné rychlé vystavení „povodňových domků“.

4) Přítomnost v metropolitní oblasti OB1 – zázemí hl. města Prahy – 30 BJ. Reflektuje současný trend přesunu obyvatel do zázemí hlavního města a také složitou situaci na trhu s nemovitostmi (jejich cena a nedostatek na území hl. města).

5) Rezerva 26 BJ (cca 10 % z demografického rozboru) – zohledňuje zejména spekulaci s pozemky a blokaci území majiteli, kteří berou pozemky jako investici či jako potenciální stavební parcely pro své potomky (děti a vnoučata)

Zohledněna byla i následující fakta:

- ÚP musí zahrnout rozsáhlé plochy obytné zástavby RD a řadových RD na plochách Z16 (již využita), Z18 a Z20, které mají již vydaná platná územní rozhodnutí
- na těchto plochách je navržena celková kapacita (dle ÚR) 137 bytových jednotek, plocha Z16 je v době návrhu pro opakované společné jednání již zastavěna ŘRD (celkem 30 BJ), plochy Z18 a Z20 jsou zainvestovány, sítě a komunikace jsou zrealizovány a v současné době postupně zastavovány (na ploše Z18 dle KN již 14 RD a dalších 7 RD před dokončením, na ploše Z20 dle KN pak 12 RD a min. 1 RD před dokončením) rozvojové plochy Z18 a Z20 vzhledem k jejich poloze silně determinují i okolní rozvoj na sousedních plochách – potřebu propojení s městem a řešení deficitů veřejných prostor a veřejné vybavenosti
- rozvojové plochy Z18 a Z20 zásadním způsobem omezují rozvoj města v jiných lokalitách
- vzhledem k výše popsaným důvodům zkrácení demografické prognózy zahrnující rozvojové plochy, které již byly využity (plocha Z16) a postupné vyčerpávání jednotek na plochách Z18 a Z20, navrhuje překročení demografické prognózy
- Celkový navržený počet BJ 216, po započtení již využitých ploch. Což oproti původní ÚPD představují snížení počtu BJ o 596 BJ, respektive 73 %.

Následuje odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Ozn.	Využití	Odůvodnění	BJ	Rozloha [m <sup>2</sup> ]
P01	ZZ	Plocha pro zahrádkářskou činnost, zeleň sídelní a vyhrazená. Jedná se o území se zvýšeným povodňovým rizikem.		12 795
P02	OV	Rekonstrukce stávajícího nevyužívaného areálu na občanskou vybavenost. Jedná se o rozsáhlý areál, pro obecní (komunitní) využívání příliš velký. Jedná se o území se zvýšeným povodňovým rizikem, a proto je trvalá hospitalizace osob, ubytování, apod. vyloučena.	1	16 076



Ozn.	Využití	Odůvodnění	BJ	Rozloha [m <sup>2</sup> ]
P03	ZZ1	Plocha navazuje na obytnou zástavbu Veltrus, jedná se o zbytkový prostor mezi obytnou zástavbou a komunikací II/608 dotčený aktivní zónou záplavového území, která omezuje vlastníkem požadované využití.		7 357
P04	OV	Plocha pro nezbytné rozšíření základní školy (výstavby nových učeben a tělocvičny). Plocha je vymezena na základě prověřovací studie možného rozšíření základní školy. Záměrem dojde k oboustrannému zaslepení ulice U Školy.		1 256
P05	SM, ZZ	Plocha pro výstavbu RD navazující na stávající obytnou zástavbu. Směrem do ulice Palackého vyplňuje proluku. Na severozápadním okraji plochy je navržena transformace stávajících skupinových garáží na obytnou zástavbu.	10	9 060
P06	SM	Plocha pro výstavbu RD. Jedná se o proluky v nitru zastavěného území vhodné k zastavění. Pozemky jsou napojené na dopravní a technickou infrastrukturu. Parcely navazující na veřejné prostranství kolem hřbitova dotváří jeho charakter a prostorově jej vymezují.	14	12 576
P07	VD	Plocha nerušící výroby, dnes slouží jako odstavné parkoviště kamiónů. ÚP předpokládá kultivaci prostoru s ohledem těsnou návaznost na křižovatku s ul. Palackého. Plocha se nachází mezi stávajícím areál nerušící výroby a sběrným dvorem.		7 254
P08	MN1	Jedná se o plochy, které zahrnují zástavbu, která svou arch. kvalitou degraduje hodnotu NNKP Veltrusy, ÚP počítá s odstraněním těchto staveb a obnovu prostoru pro funkci zázemí pro historicky prováděné činnosti.		24 459
Z01	ZS, PP	Plocha sloužící jako polyfunkční veřejný prostor, obecní louka, která v případě potřeby může uspokojit i parkovací potřeby centra města i zámku. Plocha se nachází z části v aktivní zóně záplavového území. Zahrnuje lem veřejné zeleně. Součástí je i kultivace prostoru kolem čerpací stanice kanalizace.		17 506
Z02	ZZ	Plocha je v současnosti řídko vyplněna zahrádkami, předpokládáno je intenzivnější využívání pro zahrádky. Ve stopě stávajících vyježděných cest ÚP stabilizuje příčné bezmotorové propojení.		9 731
Z04	DS, ZO	Plocha je vymezena s ohledem na požadavek řešení dopravní závady plynoucí z provozu na stykové křižovatce (omezení tvorby kolon na silnici II/101 vedoucí od Kralup v době dopravní špičky), vč. izolační zeleně.		544
Z05	SM, PP	Plocha se nachází v prostoru mezi stávající obytnou zástavbou a plochou dotčenou ochranným pásmem areálu chemických výrob Kralupy n. Vlt. ÚP vymezuje Spojnici ulic Fr. Novotného a Josefa Dvořáka nejkratším možným způsobem při zachování stávající pravoúhlé struktury bloků. Komunikace rovněž umožní dopravní obsluhu zastavitelné plochy.	4	7 974
Z06	VD, ZO	Plocha navazuje na stávající areál nerušící výroby a je vymezena s ohledem na budoucí rozvoj podnikatelských aktivit. Plocha se nachází v ochranném pásmu areálu chemických výrob Kralupy n. Vlt. a těsné návaznosti na II/608 - nepřipustná pro obytnou zástavbu. Vzhledem k rozsahu areálu nerušící výroby je rozšíření podmíněno zřízením nového dopravní napojení na II/608. Smyslem je zamezení vnášení dopravní zátěže do města a s tím spojením zhoršení obytné kvality území.	1	14 980
Z07	SM, PP, ZZ	Plocha navazuje na stávající obytnou zástavbu, východní hranu do ulice Palackého tvoří obytná zástavba, zadní partii zahrady.	2	9 685
Z08	VD	Plocha navazuje na podnikatelský charakter lokality při vjezdu do Veltrus od jihu v těsné blízkosti II/101. Plocha byla vymezena v návaznosti na sousední halu.	1	3 373
Z09	ZS	Plocha je vymezena podél silnice II/101 těsně při vjezdu do sídla. ÚP vymezuje plochu s ohledem na vytvoření důstojného vstupu do sídla a s tím spojenou potřebnou kultivaci prostoru vstupu do Veltrus.		3 760
Z10	VD, PP, ZO	Plocha byla vymezena s ohledem na již projednávaný projekt areálu nerušící výroby (DÚR + EIA (obojí nedokončeno, plocha nemá ÚR). Areál je na dopravně napojena na	2	76 200

Ozn.	Využití	Odůvodnění	BJ	Rozloha [m <sup>2</sup> ]
		silnici II/101 na okraji sídla, které nebude dotčeno dopravní zátěží. Areál je při pohledu ze sídla skryt linií remízu, dále je po obvodu celého areálu vytvořen lem izolační a ochranné zeleně. Vzhledem k plošnému rozsahu areálu je rozvoj podmíněn zpracováním regulačního plánu RP10 s definováním podmínek pro etapizaci, podrobněji viz kapitola C.3 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, A.13 či C.10.17 Územní studie, regulační plán.		
Z12	TO, VD	Plocha technického vybavení, plocha Technických služeb města. Plocha navazuje na stávající plochu sběrného dvora. Jedná se o plochu umožňující rozvoj a případné rozšíření technické infrastruktury města.		12 831
Z13	VL	Plocha vymezena již v předcházející ÚPD. Jedná se prostorovou rezervu pro rozšíření průmyslového areálu. Logické doplnění proluky mezi dvěma výběžky průmyslového provozu.		101 466
Z14	VD	Plocha pro drobné podnikání v těsné blízkosti II/608 dopravně dobře napojitelná ze západu – cesta podél ACHV.	1	13 300
Z15	PP	Plocha je vymezena na základě požadavku na řešení nevyhovující příjezdové komunikace k ČOV, která je vytížena svodem odpadních vod a navážením odpadů na strachovskou haldu.		7 593
Z17	ZS, SM	Plochy v rozsahu prázdného prostoru mezi hranou zastavěného území města a již zainvestovanou plochou pro RD, vzhledem k dosavadní praxi na již zainvestované ploše jsou definovány striktní požadavky na polohu a velikost veřejných prostranství, které prověří územní studie.	40	35 700
Z18	SM, PP	Vymezení respektuje platné ÚR. Plocha je již zainvestována, rozparcelována, část pozemků je rozprodána. Předpokládá se zahájení výstavby RD.	34	38 469
Z19	RO, PP	Plocha navazuje na sousední kynologické cvičiště. Plocha přírodní rekreace je vymezena s ohledem na deficit veřejných prostranství v sousedních plochách Z18 a Z20.		2 316
Z20	SM, PP, ZZ	Vymezení respektuje platné ÚR. Plocha je již zainvestována, rozparcelována, část pozemků je rozprodána. Předpokládá se zahájení výstavby RD.	56	64 884
Z21	DS	Plocha je vymezena s ohledem na řešení dopravní závady na stykové křižovatce II/101 a místní a účelové komunikace ul. Fr. Šafaříka.		2 697
Z22		Vzhledem k novému vymezení záplavového území byla tato plocha vyřazena.		
Z23	DS	Plocha pro přímé dopravní napojení Z06 na silnici II. třídy.		1 388
Z24	SM, ZS	Lokalita U Střelnice – výstavba RD s podmínkou vypracovat regulační plán na žádost a dalšími podmínkami. Jedná se o transformaci zahradnictví na bydlení, v ochranném pásmu NKP.	50	51 759
Z25	PP	Lávka přes II/608, vyřešení dopravní závad.		304
Z26	VD	Plocha vymezena na základě vyhovění námítce č. 34 po veřejném projednání. Pozemkem parc. č. 362/17 vymezen jako plocha "Z26" se způsobem využití "VD - výroba drobná a služby", v platném ÚP vymezeno jako produkční území. Jedná se o lokalitu ve vhodné poloze s dobrou dopravní napojitelností na dvě silnice II. třídy. Jsou respektovány podmínky ochranného pásma Areálu chemických výroby. Přímo pozemkem však prochází v jeho severovýchodní části produktovod ČEPRO Roudnice - Kralupy (DN300), v západní části vysokotlaký plynovod GasNet, s.r.o. a ve východní části pak podzemí elektrické vedení ČEZ Distribuce a.s., vše s příslušnými ochrannými pásmi. Využití plochy je tak závislé na vyjádření provozovatelů/oprávněných investorů v dalších etapách pořizování ÚP.		2 485

Tabulka 5: Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby

V následující tabulce jsou uvedeny plochy změn v krajině s jejich odůvodněním.

Ozn.	Využití	Odůvodnění	Rozloha (ha)
K01	ZO	Pás izolační zeleně je vymezen s ohledem na potřebu vizuálního odclonění výrobního areálu Synthos a s ohledem odclonění vytižené silnice II/608.  Pás je navržen dle prostorových možností odstoupení stávající zástavby od silnice, jako optimální považujeme šířku alespoň 50m. Do pásu je zapuštěna plocha Z06, u které předpokládáme obdobnou funkci odclonění, u plochy nerušící výroby nepředpokládáme požadavek na odclonění od silnice.	7,73
K02	ZZ	Plocha je vymezena na ploše již využívané pro zahrádky. Navazuje na rekreační cestní síť.	3,33
K04	MNI,p	Založení části prvku ÚSES – lokálního biocentra LC 269	2,44
K05	LE	Založení části prvku ÚSES – lokálního biocentra LC 334	1,77
K06	MNp,I, PP	Založení prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LK 214	0,80
K07	ZS	Park – veřejná pobytová zeleň, plocha je vymezena v prostoru deponie – haldy. Je stanovena maximální výška deponie dle územního rozhodnutí na 220,5 m n. m. Důvodem je omezení živelného zvětšování (zvyšování) haldy.	5,31
K08	ZO	Pás izolační a ochranné zeleně vymezený podél silnice II/608 pro pohledové odclonění ploch Z13 a Z14. Z důvodu požární bezpečnosti v souvislosti s ACHV nutné řešit s odstupem od těchto ploch. Požadavek vzešlý ze stanoviska SEA.	0,24

Tabulka 6: Navržené změny v krajině

#### C.10.8 ZÁMĚRY – PODNĚTY KE ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V následující tabulce jsou uvedeny všechny podané podněty na změny v územním plánu (záměry) s jejich vyhodnocením. Vynechaná čísla znamenají pouze to, že se některé podněty duplikují (stejný podnět byl podán dvakrát), případně že je podnět jiného charakteru (odkazuje na stávající územní plán).

Při tvorbě územního plánu byla snaha vyhovět všem odůvodněným záměrům, které byly v souladu s koncepcí rozvoje a urbanistickou koncepcí územního plánu.

#### Záměry občanů

č.	p.p.č.	žadatel	Záměr	Rozloha (m <sup>2</sup> )	zpracováno
1	787, 788, 789/1, 789/2, 1205	Luděk Málek	V lokalitě je převažující funkce obytná s tím, že možná produkce, která ale bude splňovat nároky na zástavbu v obytném území. Doporučená je „tichá, zelená“ produkce, např. zahradnictví.	7635	částečně
2	800/10, 800/4	Astalošovi	Vymezení plochy jako smíšené obytné – městské > pro stavbu RD	770	ne
3	297/9	Miroslava Hronková	Vymezení plochy jako smíšenou se službami, sklady a nerušící výrobou	11607	částečně
4	180/13	Jana Slezáková	Záměr výstavby RD	10490	ne
5	898, 76, 77, 66, 1054, 1053		Záměr na vybudování hospice knížete Václava, nyní ve fázi studie proveditelnosti	9468	ano
6		Ageko	Výstavba skladovacího areálu	39390	částečně

č.	p.p.č.	žadatel	Záměr	Rozloha (m <sup>2</sup> )	zpracováno
7	297/7	Václav Šťastný	Zastavitelné území se smíšenou funkcí služeb, skladů a nerušící výroby	5590	částečně
8	81/1, 71	Bohuslav Dolanský	Oplocení za účelem výsadby zeleně, zahradnictví a parkoviště	1111	ne
9	433/182	Václav Šťastný	Zastavitelné území se smíšenou funkcí služeb, skladů a nerušící výroby	5436	ne
10	143/13	Václav Šťastný	Pozemky pro výstavbu RD	11764	ano
11	384/7, 384/11, 384/14	Václav Šťastný	Pozemky pro drobnou řemeslnou výrobu	38653	částečně
12	384/10	Vojtěch Šťastný	Pozemky pro drobnou řemeslnou výrobu	11882	částečně
13	279/50, 279/51, 279/44, 279/39, 279/31, 216/55	Václav Šťastný	Využití dle platného ÚP, obytné území / produkční plochy (dělení dle vedení VTL)	144601	ne
14	433/44, 433/45	Václav Šťastný	Zemědělská produkce s možností umístění staveb zemědělské výroby	68582	ano
15a	180/15, 180/24, 180/25	Štěpánka Bulínová	Ponechání ploch pro zemědělské využívání	12376	ano
15b	239	Štěpánka Bulínová	Stabilizované obytné území	209	ano
15c	825/29, 825/30	Štěpánka Bulínová	Ponechání ploch pro zemědělské využívání	10252	ano
15d	900/17, 900/18, 900/20	Štěpánka Bulínová	Ponechání ploch pro zemědělské využívání	18102	částečně
15e	433/288	Štěpánka Bulínová	Ponechání ploch pro zemědělské využívání	485	ne
15f	143/14, 143/15	Štěpánka Bulínová	Ponechání ploch pro zemědělské využívání	10778	ne
16	900/14	Štulíkovi	Orná půda s možností zemědělské stavby (ovčín, seník, související rekreační a zahradní stavby)	3286	částečně
17	1386, 1068	Eva Havelková	Zachování stávajícího využití dle platného ÚP (obytné území)	196	ne
18	900/22, 900/23, 900/24, 908/3	František Pochobradský, Štěpán Tesař	Možnost výstavby RD se zahradou	19716	ne
19	79/1, 904/2	Josef Svoboda	Zachování stávajícího využití dle platného ÚP (obytné území)	266	ne
20	79/2, 904/3	Hana Švejdová	Zachování stávajícího využití dle platného ÚP (obytné území)	396	ne
21	904/5	Tíralovi	Zachování stávajícího využití dle platného ÚP (obytné území)	220	ne
22	355/3, 376/13	Bubníkovi	nesouhlas s výstavbou výrobní haly, ponechat pro zemědělské výrobu	2785	ano
23a	442/52, 442/53	Vladimír Jaroš (zahrádkářský svaz)	potvrzení stávajícího využívání jako zahrádkářská kolonie	13867	ano
23b	463/50, 463/51, 463/52, 433/323, 433/324, 433/325	Vladimír Jaroš (zahrádkářský svaz)	plocha pro rozšíření zahrádkářské kolonie	42897	částečně

č.	p.p.č.	žadatel	Záměr	Rozloha (m <sup>2</sup> )	zpracováno
24	775/2, 1213	Stanislav Kohout	výstavba RD	1279	ne
25	81/2	Sekelovi	Oplocení pozemku pro zahradu	225	ne
26	317/1, 317/34	Synthos	rozšíření výrobního areálu	101573	ano
27*		Ludmila Hruběšová	1/ náměstí jako kulturní centrum 2/ letní kino jako rozšíření centra		částečně
28*	lokality V Rovném	Janka Morávková	vymezení lokality pro obytné využití (zamezení možnosti výstavby skladů)		ne
29*	lokality V Rovném	Jana Pettinger	vymezení lokality pro obytné využití (zamezení možnosti výstavby skladů)		ne
30	772/1	Zdeňka Havlínová	Požadavek na změnu pozemku na zastavitelný	59135	ne
31	140/2, 856/1, 857	PESTR, spol. s r.o.	Požadavek na vymezení pozemků pro bydlení (plochu smíšenou obytnou)	3672	ano

Tabulka 7: Záměry občanů

V následujícím výčtu uvádíme ty záměry občanů, které nebylo možné částečně nebo zcela zahrnout, s odůvodněním:

č.	Odůvodnění
1	celý pozemek se nachází v aktivní zóně záplavového území navazující obytná zástavba se nachází až za hranou aktivní zóny, požadované využití je v souladu se souvisejícím pásem izolační zeleně (zelený filtr II/101)
2	přeměna na obytné území není možná z důvodu urbanisticky nevhodné -zahrádkářská kolonie -udržení jednotného hodnotného charakteru zahrad záměr zasahuje do záplavového území 100-leté vody záměr není v souladu s demografickou prognózou
3	jedná se o rozsáhlou plochu (1,1 ha), vymezením jako celku dojde ke splynutí s výrobním areálem Synthos záměr neúměrně exploatuje krajinu a nachází v pohledově exponované ploše
4	nevhodné z hlediska ochrany krajinného rázu (potenciální zástavba by narušila hodnotný krajinný prostor za přirozenou hranou města) chybí napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
6	součástí vymezení redukované plochy bude stanovení podmínek prostorového uspořádání a vymezení plochy izolační zeleně (záměr se nachází v pohledově exponovaném místě), podmínka zpracování územní studie a rozdělení na dvě etapy
7	viz odůvodnění záměru č. 3
8	celý pozemek se nachází v aktivní zóně záplavového území, oplocení je v rozporu s podmínkami aktivní zóny
9	plocha je součástí rozsáhlého půdního celku bez přímé návaznosti na zastavěné území záměr neúměrně exploatuje krajinu (zejména z pohledu celkové kapacity vymezených ploch nerušící výroby)
11	plocha je součástí rozsáhlého krajinného prostoru (dnes ponechaného ladem, v OP ACHVK) pro takto rozsáhlý záměr chybí dopravní napojení, hrozí zhoršení obytné kvality navazující zástavby v ulici Jos. Dvořáka – plocha je soustředěna do Z06, která navazuje na stávající plochu nerušící výroby a je podmíněna realizací nového dopravního napojení na II/608 v ose ulice U Stadionu.
12	viz odůvodnění záměru č. 11
13	záměr je vymezen na plochách původního územního plánu (dle tehdejších velmi optimistických demografické tendencí, kdy se ještě nezačaly projevovat veškeré negativní důsledky masové suburbanizace) jedná se o záměr neúměrně exploatující krajinu, na kompaktním půdním celku, bez vložených investic (zejména z pohledu celkové kapacity vymezených ploch nerušící výroby)
15d	část plochy je zahrnutý do plochy veřejné zeleně navazující na čerpací stanici kanalizace a obecní louku
15e	pozemek se nachází v těsné návaznosti na silnici II/101, jedná se o součást pásu izolační zeleně (zelený filtr II/101)
15f	záměr se nachází pozici spojovacího článku mezi obcí a rozvojovým územím U Luhů/U Střelnice, jedná se potenciálně o odtrženou zemědělskou plochu obklopenou obytnou zástavbou
16	jedná se o pozemek v přímé návaznosti na zámecký park (NNKP a EVL), pozemek je součástí širšího krajinného prostoru nevhodné z hlediska ochrany krajiny a krajinného rázu – celá plocha záměru se nachází v záplavovém území
17	
18	
19	celý pozemek se nachází v aktivní zóně záplavového území
20	
21	
23b	pozemek neúměrně exploatuje krajinu a dělí jednotný půdní celek
24	jedná se o záměr v rozporu s koncepcí rozvoje města, zakládající novou rozsáhlou rozvojovou plochu záměr zakládá precedent na přeměnu zahrádkářské kolonie záměr se nachází v záplavovém území
25	viz odůvodnění záměru č. 17
27	jedná se iniciační záměr na hraně podrobnosti ÚP (lépe do strategického plánu)
28	viz odůvodnění záměru č. 13
29	viz odůvodnění záměru č. 13
30	viz odůvodnění záměru č. 24

Tabulka 8: Odůvodnění záměrů občanů, které nebylo možné zahrnout

**Záměry města**

Záměry města jsou zobrazeny v Doplňujících průzkumech a rozbořech ve výkresové části C Výkres záměrů.

**Strategický plán města**

Následuje výčet záměrů ze Strategického plánu města Veltrusy (leden 2016) z kap. 13.6 Databáze projektů týkající se ÚP:

Projekt. karta	Projekt	Popis	Vyhodnocení
2	Centrum služeb – lékařská péče, komunitní centrum a sociální služby	Rekonstrukce nebo výstavba prostor pro: - lékařskou péči - komunitní centrum - sociální služby pro seniory a hendikepované osoby	ano
4	Výstavba sběrného dvora	Vybudování sběrného dvora se zpevněnou plochou a oplocením. V areálu budou mít občané možnost přenechat bioodpad, tříděný odpad a ostatní odpady.	ano
6	Dobudování a opravy komunikací	ul. Nová, ul. Riegrova – poslední vrstva ul. Jos. Dvořáka- dobudování posledního úseku ulice ul. Palackého (zejména směrem k fotbalovému hřišti, včetně krajnic atd.) a další dle potřeby	ano
7	Chodníky	ul. Palackého – u pošty ul. Palackého (prioritně u sokolovny, poté dále) ul. Tyršova, Žižkova ul. Šafaříkova – chodník ke hřbitovu /projekt z pův. rozsahu „revitalizace centra a zklidnění dopravy“ ul. U Stadionu, ul. Družstevní, ul. Nová, ul. Jiráskova, ul. Jahodová Chotkova Navazující na nám. Ant. Dvořáka (Třebízského, začátek Alešovy) Podél hl. silnice „101“ – od sběrného místa k řadovkám příp. až k Zahradnictví Jelínek /pův. projekt „narušila“ výsadba stromů; možnost dotace ze SFDI/ Navazující chodník a stezka pro cyklisty z ul. Žižkova na chodník kolem průmysl. areálu (směrem na Kralupy); jednání s Čes. Rafinérskou a.s. (jde o majetek Unipetrolu) i Synthosem Chodník od kaple k pomníku padlých a další dle potřeby	ano
9	Parkoviště ulice Maršála Rybalka	Vybudování parkovacích ploch v ulici M. Rybalka, v lokalitě mezi kruhovým objezdu se silnicí II/608 a náměstím Antonína Dvořáka. Přesná lokalita bude odvislá od vyřešení vlastnických vztahů k pozemkům v této lokalitě.	částečně
10	Parkovací místa ulice Tyršova u Sokolovny	Vybudování parkovacích ploch v ulici Tyršova u Sokolovny	ano
14	Obnovení stromové aleje v ulici Maršála Rybalka	Obnovení částečně pokácené staré lipové aleje v ulici Maršála Rybalka směrem k restauraci U Libuše.	ano
15	Realizace „Zeleného pásu kolem Veltrus“ (zvláště podél silnice II/608 + návaznost na lokalitu V Rovném severním směrem k D 8)	Výsadba a revitalizace zeleně, stromů, který odhluční město od hlukové, prachové zátěže z okolní dopravy a průmyslového areálu.	částečně
18	Protipovodňová opatření	Vybudování dílčích protipovodňových opatření v katastru města, která omezí a zabrání škodám na majetku při povodních.	ano
27	Výstavba multifunkčního	Výstavba nových autobusových zastávek na náměstí Antonína Dvořáka	mimo podrobnost ÚP

Projekt. karta	Projekt	Popis	Vyhodnocení
	objektu (vč. autobus. zastávek) na náměstí		
28	Přístavba – základní škola	rozšíření kapacit kmenových učeben, výstavba bezbariérového přístupu, zvažovány jsou tři varianty: - přístavba nad vchodem do školy - přístavba nové části umístěna na severní části budovy - rekonstrukce půdy a realizace učeben v půdních prostorách	ano
29	Vybudování cyklotras ve městě a v okolí	Vybudování cyklotras ve městě, nové cyklostezky v katastru města pro zvýšení turistického ruchu ve městě, propojení s okolními městy zejména Nelahozeves a Kralupy nad Vltavou	ano

Tabulka 9: Přehled záměrů města

V následujícím výčtu uvádíme ty záměry města, které nebylo možné zcela nebo částečně zahrnout, s odůvodněním:

Č.	Odůvodnění
9	plocha je vymezena jako multifunkční obecní louka, která bude sloužit i pro jiné příležitosti nejen pro parkování
15	od východní části (odclonění D8) bylo upuštěno z důvodu potřeby velkého záboru ZPF a účelnosti odclonění (vzdálenost D8 – pás zeleně – vzdálenost k městu)

Tabulka 10: Odůvodnění záměrů města, které nebylo možné zcela nebo částečně zahrnout

### C.10.9 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

Územní plán využívá pro ochranu a rozvoj hodnot vymezení zastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání.

Vymezení zastavitelných ploch chrání nezastavěné území. Cílem je hospodárné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch a ochrana nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území. Jsou vymezeny tak, aby si sídlo zachovalo nejhodnotnější volné (nezastavěné) plochy, které jsou významné pro jeho charakter a krajinný ráz oblasti, a přitom bylo nabídnuto dostatečné množství kvalitních zastavitelných ploch.

Předmětem ochrany jsou především hodnoty pojmenované v Doplnujících průzkumech a rozborech (popsané v textové části kap. D.1.3 a graficky znázorněné v přílohách A – Výkres limitů využití území, B – Výkres hodnot území). Zohledňuje je koncepce rozvoje a jsou navrženými zastavitelnými plochami a dalšími regulativy respektovány.

#### Urbanistické-architektonické hodnoty

Jedná se o skupinu jevů představující soubor urbanisticko-architektonických hodnot v území určených k ochraně. Jsou vyzdvihnuty cenné prostorové a funkční vazby jednotlivých objektů, sídelních souborů, areálů, veřejných prostranství a krajiny, s důrazem na urbanistickou kompozici, které územní plán chrání a rozvíjí. Hlavním nástrojem ochrany hodnot v územním plánu jsou podmínky prostorového uspořádání ploch.

Předmětem ochrany jsou:

- historické půdorysy sídla (nezvyklé a jedinečné) a jim odpovídající prostorová a hmotová skladba
- panorama města se zámeckým parkem
- nemovité kulturní památky, objekty dotvářející charakter sídel
- veřejná a vyhrazená zeleň



**Nemovitě kulturní památky – registrované, chráněné ze zákona**

V řešeném území se nachází množství nemovitých kulturních památek. Z celkového počtu 6 se nachází ve městě kromě nemovitě národní kulturní památky Zámku Veltrusy dalších 5. Nemovitě kulturní památky jsou vymezeny plošně dle databáze NPÚ s přihlédnutím k datům z ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou. Podrobnější specifikace všech nemovitých kulturních památek je v následující tabulce. Všechny jsou očíslovány a vyznačeny ve výkresu hodnot a výkresu limitů.

Ozn.	Popis	rejstříkové číslo ÚSKP
P1	kostel Narození sv. Jana Křtitele	45955/2-1421
P2	vodní elektrárna Mířejovice	25133/2-1424
P2a	hradlový jez	25133/2-1424
P3	venkovská usedlost čp. 38	17926/2-3834
P4	městský dům čp. 173	26142/2-3835
P5	pohřební kaple sv. Kříže	15400/2-1422
P6	zámek Veltrusy čp. 59 (Nemovitá národní kulturní památka)	46700/2-1423
	ochranné pásmo zámku a parku Veltrusy	3346

Tabulka 11: Výčet nemovitých kulturních památek v řešeném území

**Nemovitá národní kulturní památka - Zámek Veltrusy**

Nejvýznamnější hodnotou / památkou v řešeném území je nemovitá národní kulturní památka Zámek Veltrusy zabírající 287 ha (37 % plochy území). Jedná se o zámecký areál, který se rozkládá na pravém břehu Vltavy severně nad městem. Je obklopen krajinářským parkem s pohledovou osou ve směru J - S. Hlavní kompoziční osou je alej doplněná o okružní alej.

Předmětem památkové ochrany je komplex budov zámku, které stojí uprostřed jižní části areálu. Hlavní zámecká budova s nádvorními křídly, konírna a sýpka vymezují čestný dvůr s bazénem, na severu uzavřený pilířovým plotem se sochami a branou. Západně od zámku je situovaný čtvercový hospodářský dvůr, který na jihu tvoří hospodářská budova, domek ovčáka, na západě dlouhá stodola, na severu stáje a vozová kolna, na východě správní a administrativní budovy, dům čp. 264.

V rozsáhlém anglickém parku východně od zámku stojí socha sv. Jana Nepomuckého, jihovýchodně od zámku oranžerie, dům zahradníka. Při cestě k jižní bráně stojí kaplička na paměť Charlotty Chotkové. Hlavní vstupní brána je situována v jižní části areálu. Je zasazena mezi dva domy čp. 312 a čp. 22. Severovýchodně od brány se rozkládá dančí obora, při silnici vymezená ohradní zdí, do parku byla vymezena fragmenty pilířového plotu. V jihovýchodní části areálu stojí Dórský pavilón, dále k severu pomník Umělecké besedy, grotta a Stanislavova hájovna čp. 61 a severovýchodně nad terénním zlomem pavilón Přátel venkova a zahrad.

Na západní straně parku stojí na protipovodňové hrázi nad propustí Laudonův pavilón. Od něho vede zprvu jižním směrem a následně východním směrem kanál, který se stáčí k severu, přičemž podzemní napájení odebírá vodu z nadjezí a ústí ve zlomu směru kanálu sever/východ.

Přes něj vede několik mostků: lávka u užitkové zahrady, u oranžerie, most a lávka při hájovně čp. 61, lávka u pavilonu Přátel venkova a zahrad, most v okružní aleji. Severně od kanálu nedaleko okružní aleje je umístěn pomník Richarda van der Schotta, (spoluautor úprav přírodně krajinářského parku).

Ve východní části parku na louce stojí socha Marta, boha války. V severní části parku, východně od osově cesty, se na téměř na konci bočního ramene kanálu nachází egyptský kabinet a most se sfingou. Při osově cestě stojí sušárna ovoce, západně od ní hájovna čp. 62 (Holandský selský dům) s dvorkem se zdí a se zahradou. V severním výběžku parku je oválný palouk, na kterém je situovaný pavilón Marie Terezie.

Vně parku, na konci osově cesty stojí (v k. ú. Všestudy) Červený mlýn uzavřený ohradní zdí s branou. Při mlýnu je situovaný most přes Mlýnský potok (v k. ú. Veltrusy). V prostoru Zámeckého areálu je vymezena plocha přestavby P08, která počítá s odstraněním nevhodných staveb a obnovu prostoru pro funkci zázemí pro historicky prováděné činnosti.

V řešeném území se nachází 3 území archeologických nálezů I. kategorie, 6 území archeologických nálezů II. kategorie a 1 území archeologických nálezů IV. kategorie, které se vyskytují v historickém jádru Veltrus, v okolí zámku a jihozápadní části řešeného území.

### Ostatní architektonicky nebo urbanisticky významné stavby











ozn.	popis	adresa	p.p.č	odůvodnění
1	hotel Libuše	Nerudova ul. čp. 207	243	Architektonicky velmi hodnotná stavba cca z konce 19. stol. v historizujícím stylu. Stavební dominanta v této lokalitě. Zachovalá hmota objektu s původními prvky fasády.
2	dům	Chotkova čp. 796	1278	Pacákova vila - stavební dominanta v rámci zástavby ulice Chotkova, v předprostoru NKP. Zachovalý historický dům s původními prvky fasády (nevhodná Euro okna).
3	vesnický dům	Jungmannov a čp. 109	133/1	Zachovalý historický dům s dekorativními prvky fasády cca z přelomu konce 19. stol. a poč. 20. stol.
4	vesnický dům	Maršála Rybalka čp. 205	228/1	Zachovalý historický dům s původními prvky fasády, s římsami a se slepým štítem cca z přelomu konce 19. stol. a poč. 20. stol.
5	vesnický dům	Maršála Rybalka čp. 208	244/1	Zachovalá vilka s původními prvky fasády, s římsami a se štítem cca z přelomu konce 19. stol. a poč. 20. stol.
6	vila	Maršála Rybalka čp. 230	255	Zachovalá předměstská vila se zachovalými prvky fasády a s hrázděním, cca přelom 19. a 20. stol.
7	vila	Nerudova čp. 241	281	Zachovalá předměstská vila drobnějšího měřítka se zachovalými prvky fasády, cca přelom
8	vila	nám. Antonína Dvořáka čp. 51	72/1	vila se zachovalými prvky fasády, 1. pol. 20. stol. Stavební dominanta poblíž centra.
9	dům	Komenského čp. 33	39	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Na objektu se zachovala původní římsa, na části 2 NP i okna a celková hmota objektu – zachovalé prvky by mohly posloužit jako vzor nápravy nezdařilých předešlých úprav.
10	fara	Komenského čp. 93	89	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Fara – původní hmota a zachovalé prvky fasády i okna.
11	dům	Komenského čp. 32	38/1	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Dům v původní hmotě se zachovalými římsami a s členěním fasády (nevhodná Euro okna)
12	dům	Chotkova čp. 65	8	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Dům naproti vstupu do zámeckého parku před rekonstrukcí, dochované původní římsy, okna apod.
13	býv. klášter	Maršála Rybalka čp. 2	77	Historická hodnota objektu býv. kláštera byla několika rekonstrukcemi zejména v exteriéru výrazně narušena. Zachovala se však hmota stavby s věžičkou a historické stavební konstrukce. Stavba je dodnes svým objemem stavební dominantou. V minulosti, kdy existovala původní fasáda, se jednalo o architektonicky hodnotné dílo i s bohatou uměleckořemeslnou výzdobou interiéru kaple. V interiéru jsou dosud dochované původní prvky výzdoby.

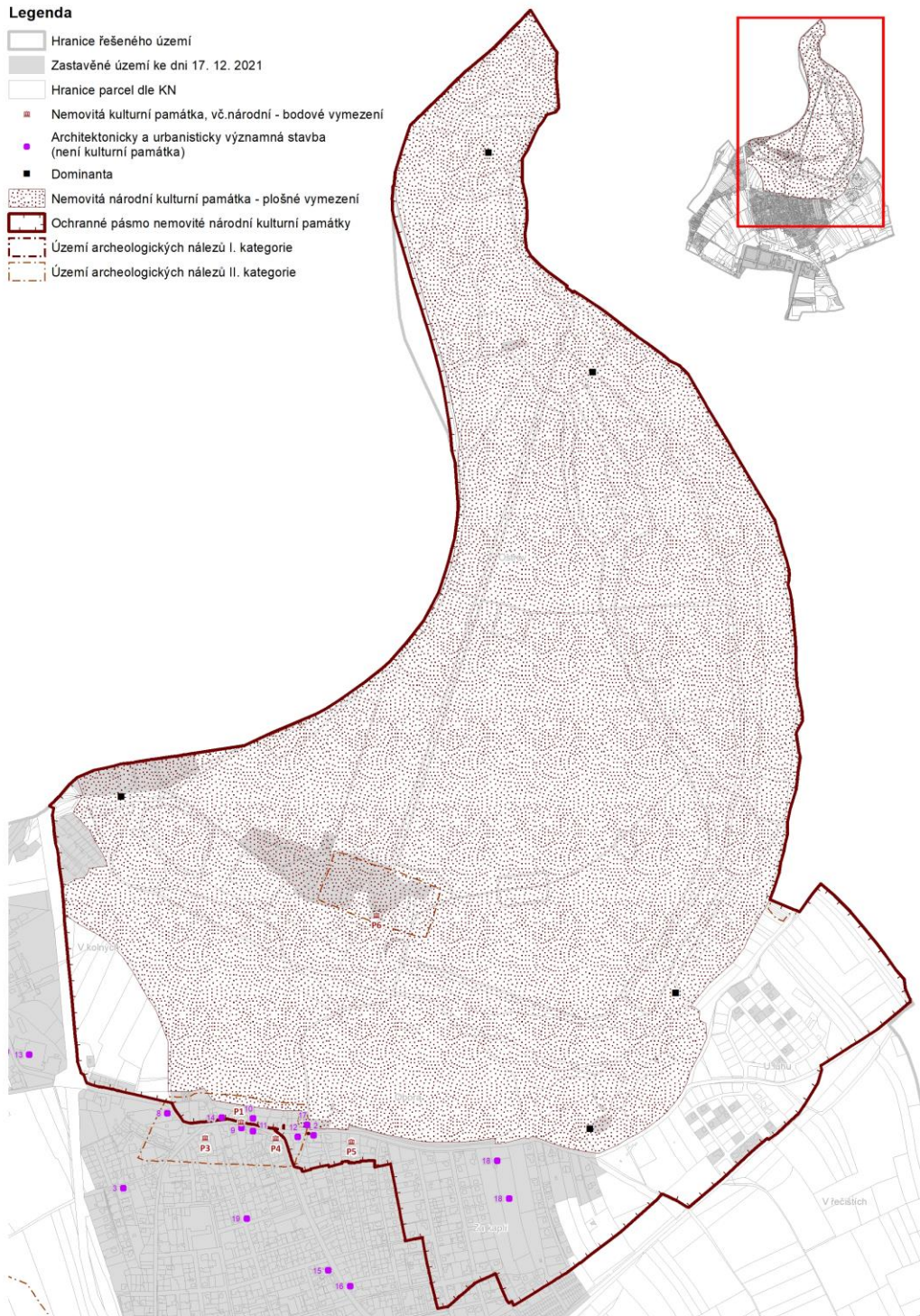
14	dům	Komenského čp. 17	86/1	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Dům U České koruny, v minulosti významný objekt společenského dění – Národní hostinec. Během rekonstrukce byla použita nevhodná Euro okna.
15	vila	Palackého čp. 253	274	Secesní vila s dochovanými prvky fasády, cca přelom 19. a 20. stol. (dnes Lékárna Pod Štítem). Během rekonstrukce byla použita nevhodná Euro okna.
16	vila	Palackého čp. 263	282	Secesní vila s dochovanými prvky fasády (nárožní věžička a štíty vikýřů), cca přelom 19. a 20. stol. Během rekonstrukce byla použita nevhodná Euro okna.
17	vstupní brána s domy	Fr. Šafaříka čp. 22	93, 94	Vstupní brána do zámeckého parku, první kontakt s areálem nemovité národní kulturní památky.
18	hřbitovní budova s kaplí	Fr. Šafaříka čp. 187	216/1	Součástí areálu hřbitova.
19	historický objekt	Alešova čp. 354	379	Stavba původní historické zástavby.

Tabulka 12: Architektonicky a urbanisticky významné stavby, které nejsou kulturní památky

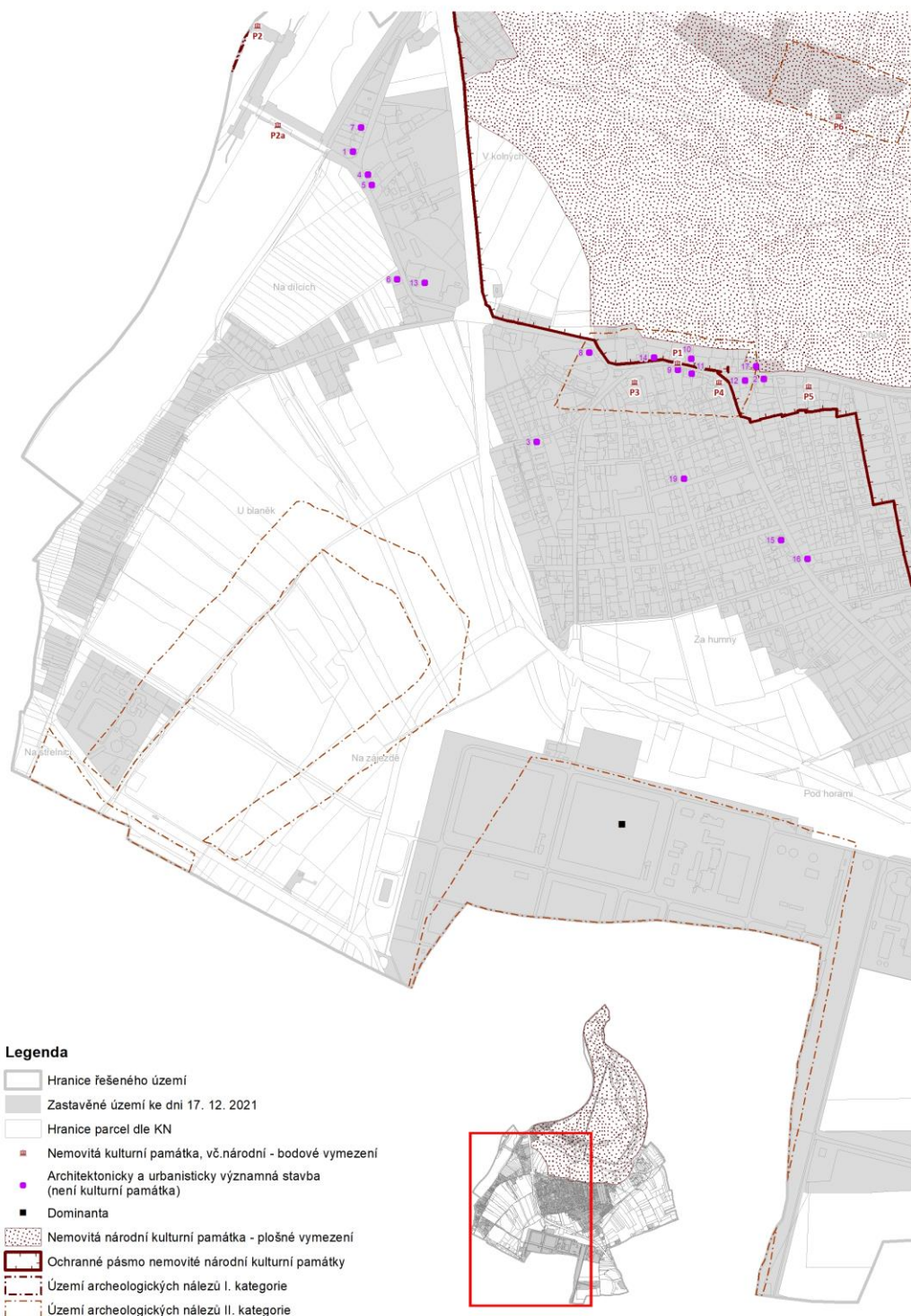
# Územní plán Veltrusy - NÁVRH PRO OPAKOVANÉ SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

## Legenda

-  Hranice řešeného území
-  Zastavěné území ke dni 17. 12. 2021
-  Hranice parcel dle KN
-  Nemovitá kulturní památka, vč.národní - bodové vymezení
-  Architektonicky a urbanisticky významná stavba (není kulturní památka)
-  Dominanta
-  Nemovitá národní kulturní památka - plošné vymezení
-  Ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky
-  Území archeologických nálezů I. kategorie
-  Území archeologických nálezů II. kategorie







Obrázek 14: Schéma historicky a architektonicky cenných staveb a památek

## Archeologické hodnoty

V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy. Jejich ochrana spočívá v dodržení podmínek definovaných památkovým zákonem, zejména pak § 22 odst. 2: „Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí

*náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.“*

### **Přírodní hodnoty**

Přírodní památka Veltrusy, která byla vyhlášena 22. června 2013 o rozloze 255,49 ha, se územně překrývá s evropsky významnou lokalitou ze soustavy NATURA 2000 se stejnojmenným názvem (kód CZ0213083). Chráněny jsou biotopy s výskytem páchníka hnědého a roháče obecného. Jedná se o zámecký park anglického typu, s porostem v kombinaci přirozených lužních porostů (L2.3B), doplněných výsadbami dubů a pravidelně sečenými značně kulturními lučními plochami. Solitéry a aleje dubů, lip a vrb. Park byl výrazně narušen povodní v roce 2002; poté následovalo masivní ošetření poškozených dřevin. Jedná se tak o významný krajinný fenomén, ale i o významnou entomologickou lokalitu, refugium xylofágních druhů - páchníka hnědého (*Osmoderma eremita*) a roháče obecného (*Lucanus cervus*).

Památné stromy se všechny nacházejí na území zámeckého parku, jedná se o:

- dub letní (*Quercus robur L.*) - 3 jedinci v blízkosti cesty k zámku
- platan javorolistý (*Platanus x acerifolia*) - 3 jedinci na platanové louce
- borovice vejmutovka (*Pinus strobes L.*) – 1 jedinec v osově aleji
- platan javorolistý (*Platanus x acerifolia*) – 1 jedinec u cesty na louce v blízkosti zámku

Dále skladebné části ÚSES (nadregionální, regionální a lokální úrovně), VKP ze zákona, vč. nivy Vltavy, významné solitérní stromy a skupiny stromů, aleje a stromořadí.

Ochrana přírodních hodnot je na úrovni územního plánu zajištěna stanovením vhodného využití ploch, ve kterých se tyto hodnoty nachází, podmínek jejich využití a dále vyloučením návrhu aktivit s potenciálně negativním vlivem na tyto hodnoty (producenti znečištění nebo jiné zátěže).

## **C.10.10 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **Silniční doprava**

Veltrusy jsou napojeny na komunikace 2. třídy II/101 a II/608, které vedou vně zastavěného území.

V již neplatném územním plánu VÚC Pražského regionu byla navržena nová trasa silnice II/101 mimo katastrální území města Veltrusy a převedení stávajících úseků silnice II/101 v katastru města Veltrusy na silnice 3. třídy. Dále je naplánováno vybudování okružní křižovatky silnic II/101 a II/608 jihozápadně od centra města (plocha Z04), a okružní křižovatky silnice II/101 a ulice Fr. Šafaříka (plocha Z21).

Územní plán navrhuje dopravní napojení lokality Z06 (Z23). Jedná se o přímé napojení této zastavitelné plochy na stávající silnici II/608 s cílem eliminovat možné navýšení dopravy v ulici Pod Horami a zachování kvality bydlení v této lokalitě.

### **Autobusová doprava**

Veřejná doprava je zajištěna autobusovými linkami. Část veřejné autobusové dopravy je zahrnuta v integrovaném dopravním systému PID. Na území města se nachází 2 autobusové zastávky (Veltrusy, Veltrusy STS). V návaznosti na rozvojové lokality je uvažováno se zřízením nových zastávek. ÚP navrhuje doplnění autobusových zastávek v lokalitě U Střelnice v ulici Fr. Šafaříka s ohledem na výstavbu sídliště RD.

### **Doprava v klidu**

Parkování je řešeno většinou v garážích nebo odstavných stáních na vlastních pozemcích, v centrální části města na veřejných prostranstvích a stávajících parkovištích u městského úřadu a u hřbitova.

V návaznosti na podnět Strategické plánu byly prověřeny plochy pro parkování v ul. M. Rybalka, Fr. Šafaříka. Byla vymezena plocha Z01 sloužící jako polyfunkční veřejný prostor, obecní louka, která v případě potřeby může uspokojit i parkovací potřeby související s otevřením hlavní budovy zámeckého areálu.

### **Cyklistická a pěší doprava**

Důležitým hlediskem prostupnosti krajiny je obnova stávajících pěších tras a doplnění nových ve stopách původních zaniklých, doplnění napojení na regionální a nadregionální síť cyklotras a turistických tras. Řešeným územím prochází turistická trasa Kralupy nad Vltavou – Veltrusy – Nelahozeves, která je napojena na trasu Praha – Kralupy nad Vltavou – Roudnice nad Labem (Dvořákova cesta).

Součástí cestní sítě je kostra účelových komunikace k polím a lesům.

Územím Veltrus prochází cyklotrasa I. třídy č. 2 Praha – Drážďany. Na východě území je počítáno s budoucí cyklotrasou IV. třídy Klecany – Všestudy, na západě s cyklostezkou Kralupy – Miřejovice. Navrhováno je cyklostezka Zlosyň - Veltrusy.

### **Železniční doprava**

Veltrusy neprochází žádná železniční trať, přes řeku je dostupná zastávka Nelahozeves zámek a stanice Nelahozeves na trati č. 090 Praha – Děčín.

### **Letecká a vodní doprava**

Katastrem Veltrus protéká Vltava. Při jejím levém břehu se nachází zdymadlo Miřejovice (18,0 km). Povodí Vltavy plánuje výstavbu nového jezu a úpravu plavebních komor na VD Miřejovice. Vltavská vodní cesta na dolním úseku Vltavy (VD2) Mělník (soutok s Labem) – Třebenice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, je vyznačena v koordinačním výkrese.

V současné době je uvažováno se zřízením přístaviště pro výletní plavidla – návštěvníky Zámeckého areálu.

Katastrální území se nachází v ochranných pásmech (dále je „OP“) neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení sektor A i B.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území se nachází v území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

### **Bezmotorový pohyb**

Pro bezmotorový pohyb (zejména pěší a cyklistický) má oblast Veltrus historickým vývojem dány relativně příznivé podmínky i potenciál dalšího rozvoje.

Z hlediska bezmotorového pohybu jsou Veltrusy velmi atraktivní pro poměrně vysokou hustotu osídlení (a tedy i zdrojů a cílů dopravy) a zejména díky struktuře staršího kompaktního osídlení se pro mnoho cest vyplatí používat vlastní sílu namísto motorových vozidel. Časovou dostupnost většiny míst a jejím nejbližším okolí lze na kole počítat v řádu maximálně několika minut, pěšky lze celé město přejít libovolným směrem do cca půl hodiny. Pro mnoho vztahů je tak dnes bezmotorový pohyb nejvýhodnější.

Z hlediska rekreačního a turistického je pak o poznání významnější také prostupnost a propojení v krajině (zejména park, který je vyhledávaným cílem pro aktivní odpočinek nejen místních obyvatel, ale i návštěvníků, s nadregionálním významem). V rámci řešeného území je vyznačena jedna cykloturistická trasa směrovým orientačním značením systému KČT, vedená zpravidla po cyklostezkách, silnicích nebo polních a lesních cestách.

Hlavním problémem je nedostatek odpovídajících propojení s krajinou, zejména bariérovost některých významných silnic. Jedná se zejména o II/608 a částečně též silnice II/110 , kdy je jejich bariérovost daná především vyšší automobilovou zátěží v kombinaci s nevhodným uspořádáním; jedná se zpravidla o širokou kapacitní komunikaci, resp. relativně úzkou silnici s dominantním postavením motorové dopravy.

Pro překonání silnice II/608 je navržena lávka v ústí Jungmannovy ulice. Pro snazší překonávání silnice II/101 je počítáno s posunem dopravního značení (začátek obce) a tím zklidnění / zpomalení dopravy.



Územní plán Veltrusy - NÁVRH PRO OPAKOVANÉ SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ - ODŮVODNĚNÍ



Obrázek 15: Schéma cestní sítě

### **C.10.11 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. S ohledem na vymezení zastavitelné plochy je počítáno s postupným rozšiřováním sítí veřejné technické infrastruktury

#### **Zásobování elektrickou energií**

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. ÚP přebírá záměry Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 účinné od 4. 9. 2018.

Transformační stanice budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány. S ohledem neomezování budoucího rozvoje veřejných prostranství a stavebních pozemků je navrženo, aby nové rozvody byly vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

#### **Plyn**

Sídlo je celé plynofikováno. ÚP přebírá záměry Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2.

#### **Produktovody a ropovody**

Produktovod Ethylenbenzen - provozovatel SYNTHOS Kralupy, a.s.; produktovod C4 frakce - provozovatel UNIPETROL RPA s.r.o.; produktovod Etylenovod - provozovatel UNIPETROL RPA s.r.o.; ACHV náleží z hlediska vlastnictví pozemků společnosti UNIPETROL, a.s. a na těchto pozemcích v k. ú. Veltrusy provozují zařízení společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o., SYNTHOS Kralupy, a.s., TAMERO Invest s.r.o.

Jižní části území je veden ropovod Družba společnosti MERO ČR, a. s., dále se v řešeném území nacházejí produktovody ČEPRO, a.s. Mstětice – Kralupy nad Vltavou (DN200) a Roudnice - Kralupy nad Vltavou (DN300).

Ochranná pásma ropovodů a produktovodů a s nimi souvisejícími podmínkami jsou stanovena zákona č. 189/1999 S., o nouzových zásobách ropy.

#### **Zásobování pitnou vodou**

Celé sídlo i zámek jsou napojeny na veřejný vodovod KSKM. Navržená zástavba bude napojena na stávající vodovodní řady, nejsou na nich navrhovány žádné podstatné změny.

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Sídlo je odkanalizováno kombinovanými systémy kanalizace – podtlakové s gravitačními větvemi a tlakové, zakončené na ČOV Kralupy nad Vltavou. Na kanalizační síť bude napojena navržená zástavba v celém svém rozsahu, na podtlakovou kanalizaci se lze napojovat pouze ve výjimečných případech, po prokázání její dostatečné kapacity a souhlasu provozovatele. V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje obsahuje návrh územního plánu kanalizaci vedoucí podél jižního a východního okraje zámeckého parku a napojující kanalizaci Vřesťud na ČOV Kralupy nad Vltavou a dále nový kanalizační řad řešící odkanalizování celého východního okraje území města.

S ohledem na stávající naplněnou kapacitu podtlakové kanalizace v jednotlivých větvích je počítáno u dotčených ploch prověřením možností napojení na podtlakovou kanalizaci (jedná se o plochy (P06, Z17). Současná podtlaková kanalizace je kapacitně naplněna včetně napojení objektů ve stávající zástavbě je nutné vždy individuálně posoudit. Zastavitelné plochy zasíťované během posledních 10 let jsou odkanalizovány gravitační kanalizací ukončenou v přečerpávacích stanicích odpadních vod s přečerpáváním do výtlačných větví, nebo jsou odkanalizovány tlakovou kanalizací. Dostatečnou kapacitu je nutné prokázat posouzením projednaným s provozovatelem technické infrastruktury i v případě tlakové kanalizace, a to pro rozvojovou plochu jako celek. Splaškové odpadní vody z obchodně komerčních a průmyslových areálů (např. Z06, Z10, Z26) je možné napojit pouze na tlakovou kanalizaci po prokázání její dostatečné kapacity. Další opatření a podmínky, jako např. rozšíření podtlakové stanice, mohou vyplynout ze studie odkanalizování na ČOV Kralupy nad Vltavou, které dle průběžných jednání v roce 2021 zpracovává její provozovatel, Vodárny Kladno – Mělník, a.s. Ten rovněž připravuje rekonstrukci podtlakové

kanalizace, která však významně nezvýší její kapacitu. V průběhu prací na návrhu pro opakované společné jednání probíhaly s provozovatelem konzultace, ze kterých vzešly uvedené podmínky.

### **Nakládání s dešťovými vodami**

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací do místní vodoteče. V reakci na požadavky OŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou si Město Veltrusy nechalo zaměřit dešťovou kanalizaci v centru a zpracovat materiál s názvem "Podklad pro územní plán - Hospodaření se srážkovými vodami", jehož autorem je pan Ing. Martin Rieger (ČKAIT: 0001643), datum září 2020. Z jeho závěru vyplynulo, že lze konstatovat, že podmínky pro zásak dešťových vod (propustné pískové podloží) jsou převážně velmi dobré, tj. likvidace dešťových vod zásakem do podloží v místě vzniku by měla být preferována. Proto budiž konstatováno, že systém hospodaření se srážkovými vodami, musí být v souladu s vodním zákonem. Srážkové vody tedy budou vsakovány co nejbližší místu záměru na jednotlivých pozemcích stavebníka či majitele dotčeného objektu či stavby. Zároveň při navrhování a umísťování staveb bude vytvořena pro tyto účely prostorová rezerva. Tato povinnost je závazná pro všechny budoucí záměry včetně objektů v majetku obce, tzn. komunikací, veřejných prostranství, veřejně prospěšných staveb atd.

Pouze v místech, kde se jedná o stávající objekt, který v celé délce (a svým okapem), či stavbu (např. komunikace, chodník) sousedí s veřejným prostorem, se jako podmíněčně přípustné napojení může povolit (po vydání souhlasných stanovisek města Veltrusy, místně příslušného stavebního úřadu a místně příslušnému odboru životního prostředí) do stávajících trubních dešťových kanalizací či zasakovacích příkopů. Jedná se o případy odkanalizování starších stávajících objektů či komunikací a chodníků tam, kde zasakování by bylo nerealizovatelné či nepřiměřeně technicko-ekonomicky nepřiměřené. Mají se na mysli případy souvislé uliční průběžné zástavby, kdy objekty k sobě doléhají a střecha je v celé délce skloněna směrem k uličnímu prostoru a nelze tyto vody svést „dozadu“ či stranou a likvidovat je na vlastním pozemku stavebníka. Předmětná výjimka bude posuzována a rozhodována a povolována individuálně (jednotlivě) stavebním úřadem a OŽP. Tam, kde je již řádně povoleno odkanalizování dešťových vod nějakým způsobem nikoliv jako „dočasné“, toto povolení bude zachováno. Není-li předmětné povolení k dnešnímu datu vydáno či podáno, další napojení nebude tolerováno.

Stávající vyústění trubních dešťových kanalizací na pozemcích parc. č. 274/5 (z ulice Za Hřištěm) a na pozemek parc. č. 904/5 (z oblasti náměstí A. Dvořáka) bude ponecháno, resp. bude vytvořena rezerva (prostor) pro zásak dešťových vod při jejich event. větším množství.

Trubní vedení dešťové kanalizace svedené do zámeckého parku na pozemky parc. č. 923/2, resp. 924 bude ponecháno. Bude však vybudován řádný zasakovací objekt s předřazeným objektem pro zachycení a likvidaci případných nečistot (horská vpust) včetně přístupu k tomuto zařízení. Se zaústěním přímo do Mlýnského potoka či jiné vodoteče již nebude počítáno.

Zásady z uvedeného materiálu byly zapracovány do návrhu ÚP pro opakované společné jednání.

### **C.10.12 OBČANSKÁ VYBAVENOST**

V sídle se nachází základní občanská vybavenost.

Z veřejné vybavenosti se jedná o základní školu (pro 540 žáků), mateřskou školu (4 třídy), poštu, lékařskou ordinaci, veterinárního lékaře, hřbitov, stavebně nevyhovující kulturní dům se společenským sálem, hasičský dům, nevyužitě letní kino.

Do sportovní vybavenosti patří fotbalové hřiště, tenisové kurty resp. areál Sokola, tělocvična.

Do komerční občanské vybavenosti a služby patří pohostinství, obchody (potravin, smíšené zboží, zelenina, večerka, textil, oděvy, květinářství, zahradnictví, chovatelské potřeby, kadeřnictví, pedikúra, masáže, truhlářství, autoopravna, autodoprava, pila apod.).

Prostor pro umístění další veřejné vybavenosti je na volných plochách v centru města, v návaznosti na stávající objekt městského úřadu, a ve východní části města, při silnici II/101 v návaznosti na nyní odtrženou rozvojovou obytnou.

Cílem při rozvoji bydlení je současné vymezení dostatečného prostoru pro rozvoj občanské vybavenosti v přiměřené docházkové vzdálenosti. Nově jsou zvažovány plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost pro areál bývalého kláštera, v této lokalitě je záměrem obecně prospěšné společnosti vybudovat velký hospic.

### Školství

Základní škola Veltrusy je školou spádovou pro 16 obcí, podíl dojíždějících dětí přesahuje 40 %. V současnosti prostory kapacitně nevyhovují modernímu způsobu výuky, vzrůstá počet žáků (od roku 2012 o 110, od září 2017 jich bude 500), je tak odpovídající (a dále již nezvýšitelný) počet učeben, ale zcela chybí prostory pro speciální výuku, družinu i klub, kabinety, šatny, malá je kapacita jídelny i tělocvičny. Proto je prostřednictvím plochy P04 rozšíření školy, město v současnosti jedná o odkupu pozemku. Mateřskou školu se čtyřmi třídami v současné době navštěvuje 108 dětí.

### Zdravotnictví a sociální péče

Ve městě se nachází lékařská ordinace pro děti i dospělé v nedávné době též. Další lékařské služby jsou dostupné v sousedních Kralupech nad Vltavou.

Pro děti a jejich rodiče funguje ve městě Rodinné centrum Havránek.

Dlouhodobým cílem města je zlepšení služeb pro seniory.

### Sport a kultura

Jedním z kulturních center je zámek, jehož areál byl pět let intenzivně rekonstruován po povodňových škodách a 2015 opět, byť částečně - bez hlavní budovy, otevřen. V areálu zámku se pořádají akce po celý rok (Slavnost růží, Víkend otevřených zahrad, Mikulášská, adventní koncerty aj.).

Zároveň probíhá řada kulturních a společenských akcí ať pod záštitou města ve spolupráci s místními spolky a organizacemi, kromě Masopustu např. „Happening na starém mostě“, Zahájení adventu, benefiční „Bezva den“, tak i ryze akce spolkové, či pořádané městem.

Ve Veltrusech funguje místní knihovna a následující spolky: TJ Sokol Veltrusy, ASPV Veltrusy, AFK Veltrusy, Rodinné centrum Havránek, Sbor dobrovolných hasičů.

### Bilance občanské vybavenosti s ohledem na demografickou prognózu

Bilance je zpracována na základě metodického pokynu ÚÚR "Principy a pravidla územního plánování kap. C. 4 Občanské vybavení" (zveřejněn 6. 12. 2006, poslední aktualizace: 12. 11. 2012, <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>).

Rozvoj v roce 2030	obyv.
<hr/>	
Současný počet obyvatel	2025
Demografická prognóza	500
<hr/>	
Výsledek	<b>2525</b>

### VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA

#### Předškolní výchova

Počet Ú.J./1000 obyvatel = cca 40.

Výhledová potřeba Ú.J.: 2,525 tis. ob. x 40 = **101** míst v mateřské škole

#### Základní vzdělávání

Počet Ú. J./1000 obyvatel = 136.

Výhledová potřeba Ú.J.: 2,525 tis. ob. x 136 = **343** míst v základní škole

#### Kina

Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 sedadlo.

Výhledová potřeba Ú.J.: 2,525 tis. ob. x 20 = **51** sedadel v kině

### **Knihovny**

Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Výhledová potřeba Ú.J.: 2,525 tis. ob. x 10 = **25** m<sup>2</sup> užitné plochy knihovny

### **Domovy důchodců**

Účelovou jednotkou (Ú.J.) je 1 místo.

Výhledová potřeba Ú.J.: 2,525 tis. ob. x 4 = **10** míst v domově důchodců

### **Plavecké bazény otevřené**

Účelovou jednotkou (Ú. J.) je m<sup>2</sup> čisté vodní plochy.

Výhledová potřeba Ú.J.: 2,525 tis. ob. x 24 = **61** m<sup>2</sup> čisté vodní plochy venkovního bazénu

## **C.10.13 VEŘEJNÝ PROSTOR**

V sídle jsou do veřejných prostranství zahrnuty centrální (náměstí, návsi, prostory, plácky) a liniové (ulice, uličky, průchody, propojení) prostory, které slouží obecnému užívání.

Veřejná prostranství jsou vymezena i v zastavitelných plochách. Je dodržena minimální velikost veřejného prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění (1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné, do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací).

ÚP vymezuje překryvnou vrstvu „ významných veřejných prostranství“, která tvoří kostru veřejných prostranství Veltrus. V těchto jsou budoucí úpravy podmíněny ohledem na jejich význam z hlediska pobytu a pohybu pěších a cyklistů. Tyto podmínky souvisí v výrazně rezidenčním charakterem sídla a tendencí zvyšování obytné kvality území.

## **C.10.14 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

V řešeném území je svoz komunálního odpadu řešen centrálně. Svoz tříděného odpadu je prováděn z celkem šesti lokálních sběrných míst. Sběr velkoobjemového odpadu probíhá ze sběrného místa naproti fotbalovému hřišti.

Odpady z výrobních činností České rafinérské a.s. jsou likvidovány na skládce nebezpečného odpadu Synthos, případně mimo řešené území. Nejvýznamnějším producentem ostatních a nebezpečných odpadů jsou Česká rafinérská a.s. a další společnosti v průmyslovém areálu.

Na území Veltrus jsou provozovány 2 skládky odpadů: skládka inertního odpadu Strachov, skládka nebezpečného odpadu a skládka ostatního odpadu Synthos. V rámci plochy Z12 je umožněno rozšíření zázemí technických služeb města, vč. sběrného dvora.

## **C.10.15 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Kapitola A.5.1 stanovuje obecnou koncepci uspořádání krajiny, konkrétní způsoby řešení a ochrany jsou uvedeny v jednotlivých tematických kapitolách (A.5.2 – A.5.10 a další).

Koncepce uspořádání krajiny popisuje typy opatření, které jsou realizovány především rozmístěním a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Mnohá opatření se svou působností prolínají.

Podmínky pro budoucí rozhodování v plochách s rozdílným způsobem využití, rozmístěných dle principů koncepce, jsou stanoveny regulativy (viz přísl. kapitola). Zvláštní pozornost je věnována NKP Zámek Veltrusy, kde je nutné kombinovat hledisko památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

Při uspořádání ploch ve volné krajině jsou uplatněny zejména:

- 1) plochy lesní (LE) – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
- 2) plochy zemědělské (AZ) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (AZ1),

- 3) plochy přírodní (NP) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků, prvky územního systému ekologické stability,
- 4) plochy smíšené nezastavěného území (MN) – účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou (MNz), lesnickou (MNI) či přírodní (MNp),
- 5) vodní plochy a toky (WT), doprovodná zeleň,
- 6) plochy dopravní infrastruktury (DS) – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
- 7) plochy zeleně ochranné (ZO) – na rozhraní sídla a silnice II/608 a ACHV.

Principy koncepce definované souborem opatření jsou definovány jako koncepce i pro navazující změny ÚPD. Příkladem může být respektování zelených hran na přechodu sídla a krajiny v navazujících změnách, kde by byly rozšiřovány zastavitelné plochy.

Koncepce uspořádání krajiny často definuje principy, které jsou na úrovni územního plánu nástroji stavebního zákona obtížně prosaditelné, jsou obtížně vymahatelné stavebním úřadem (většina opatření v krajině je nestavební povahy). Územní plán je koncepčním dokumentem pro opatření v krajině na území celé obce. Je koncepčně nadřazeným dokumentem pro nižší úroveň dokumentace (KPÚ, JPÚ, LHP, revitalizace vodních toků aj.), která je řešena lokálně a která sama o sobě nemůže kontrolovat vazby a potřeby v rámci širokého území.

#### **C.10.15.1 OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

Přírodní hodnoty v území jsou uvedeny v kapitole C.10.9. Navrhovaný rozvoj je respektuje, resp. je směřován mimo MZCHÚ, VKP, ÚSES a další. Ve volné krajině jsou možnosti zástavby omezeny využitím § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., viz kap. A.6 výrokové části. Nastavením prostorové regulace a vymezením rozvojových ploch je ve vazbě na morfologii terénu řešena ochrana krajinného rázu poměrně heterogenního území. Koncepcí uspořádání krajiny je zachováno měřítko a struktura krajiny.

#### **C.10.15.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Návrh místního systému ekologické stability vychází z Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (Ing. Milena Morávková, 2015, dále v textu jen „Plán ÚSES“). Nadregionální a regionální úroveň vychází ze ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 a z uvedeného Plánu ÚSES. Zpřesnění proběhlo podle urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch, na základě podkladu katastrální mapy, terénních šetření, ÚPD sousedních obcí – ovšem s preferencí zmiňovaného Plánu ÚSES a Metodikou vymezení územního systému ekologické stability (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2), březen 2017; dále v textu jen „Metodika ÚSES“). Prvky ÚSES jsou vymezeny v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy jako funkční, v opačném případě jako k založení. Na území prvků ÚSES, jež se nacházejí v rámci NKP Zámek Veltrusy, je přípustná obnova zaniklých historických objektů a oplocení (obora).

Limitující hodnoty velikostních parametrů funkční skladebných částí ÚSES dle Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2), březen 2017) jsou takové číselné hodnoty velikostních parametrů, při jejichž nedodržení nelze zajistit plnou funkčnost vymezených skladebných částí ÚSES. Dodržení limitujících hodnot velikostních parametrů je tedy nezbytnou podmínkou vytvoření plně funkčního ÚSES.

#### *Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí přírodního ÚSES*

##### Lokální biocentrum

- cílové ekosystémy: lesní ekosystémy → minimální výměra (ha): 3
- cílové ekosystémy: ekosystémy bezlesých mokřadů → minimální výměra (ha): 1

##### Lokální biokoridor

- cílové ekosystémy: lesní ekosystémy → min. šířka (m): 15
- max. délka (m): 2 000

- cílové ekosystémy: ekosystémy bezlesých mokřadů → min. šířka (m): 20  
 → max. délka (m): 2 000

*Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí antropogenně podmíněného ÚSES*

**Lokální biocentrum**

- cílové ekosystémy: luční ekosystémy → minimální výměra (ha): 3  
 - cílové ekosystémy: ekosystémy mokřadů → minimální výměra (ha): 1

**Lokální biokoridor**

- cílové ekosystémy: luční ekosystémy → min. šířka (m): 20  
 → max. délka (m): 1 500  
 - cílové ekosystémy: ekosystémy bezlesých mokřadů → mini. šířka (m): 20  
 → max. délka (m): 2 000

**Nadregionální úroveň**

NK 58 Údolí Vltavy - K10 - osa vodní a nivní, zahrnuje koryto řeky Vltavy a v menším rozsahu vybíhá i mimo něj – výjimkou je louka pod Červeným mlýnem. Vymezení dle ZÚR Středočeského kraje a Plánu ÚSES – v souladu s ním mírně zúžen oproti ZÚR v prostoru zahrádkové osady severně od ČOV. Vložena lokální biocentra dle Plánu ÚSES a Metodikou ÚSES.

**Regionální úroveň**

RC 1483 Veltruský luh – biocentrum zahrnující lesní porosty v severní a západní části zámeckého parku, převažující biotop L2.3B – Ostatní porosty (jedná se o takové porosty, včetně člověkem silně ovlivněných fragmentů, kdy je zachováno přirozené druhové složení stromového patra). V jižní části oproti ZÚR rozšířeno dle Plánu ÚSES. K založení vymezena bezlesá část jižně od zříceniny Egyptského pavilonu.

**Lokální úroveň**

LC 248 Ostrůvek – celková výměra 33,4 ha – vložené biocentrum do NK 58 Údolí Vltavy - K10, do řešeného území zasahuje pouze svým jižním okrajem, kde převažuje biotop L2.3B – Ostatní porosty. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 269 Miřejovice – celková výměra 17,4 ha - vložené biocentrum do NK 58 Údolí Vltavy - K10, bez vymapovaných přírodních biotopů. Východní část, mezi zahrádkovou osadou a Miřejovickým mostem, k založení. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 270 Na střelnici – celková výměra 17 ha – biocentrum opři jihozápadním okraji katastru Veltrus zahrnující břehové porosty jižně od zahrádkové osady u ČOV, bez vymapovaných přírodních biotopů. Do území města zasahuje pouze okrajově. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 272 Na trati za mostem – celková výměra 9,6 ha – biocentrum na samém jižním okraji Veltrus zahrnuje porosty východně od ACHV, bez vymapovaných přírodních biotopů. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 273 Lesík u rozvodny – celková výměra 3,6 ha – biocentrum západně od pískovny Zlosyň, hodnotnější biotop L7.1 Suchá acidofilní doubrava. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 332 U křižovatky – celková výměra 4 ha – biocentrum jižně od křižovatky II/608 a II/101, ruderalní porosty a náletové dřeviny bez vymapovaných přírodních biotopů. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 333 Za humny u Veltrus – celková výměra 3,4 ha – biocentrum u severovýchodního cípu ACHV, ruderalní porosty a náletové dřeviny bez vymapovaných přírodních biotopů. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LC 334 V řečištích – celková výměra 3,2 ha – biocentrum východně od zahradnictví na východním okraji sídla Veltrusy, při silnici II/101. Porost s převažujícím biotopy L7.1 Suché acidofilní doubravy (2/3) a K3 Vysoké mezofilní a xerofilní křoviny (1/3). Jižní část k založení. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LK 157 úseky: Na střelnici - Lesík u rozvodny, Na střelnici - Na trati za mostem – celková délka v území cca 2 300 m – biokoridor spojující LC 270 – LC 332 – LC 333 – LC 272 při jižním okraji katastru Veltrus, lemují ACHV ze severu a z východu. Převažují ruderalní porosty a náletové dřeviny, minimum přírodních biotopů. Převzat z Plánu ÚSES beze změny.

LK 158 Mezi vrchy - Dřínovský háj - celková délka v území cca 2 300 m – biokoridor spojující LC 272 – LC 273 – LC 335 (Za starou silnicí; mimo řešené území) na jihovýchodní hranic katastru Veltrus. Zahrnuje pruh vzrostlých dřevin na rozhraní k. ú. Veltrusy a Zlosyň, s minimem přírodních biotopů. Převzato z Plánu ÚSES beze změny.

LK 213 Ostrůvek - Veltruský luh - celková délka cca 1 650 m – biokoridor spojující LC 248 – RC 1483. Zahrnuje porosty okolo Mlýnského potoka, kde převažuje biotop L2.3B – Ostatní porosty. Převzat z Plánu ÚSES beze změny.

LK 214 úseky: V řečištích - Za starou silnicí, Veltruský luh - V řečištích – celková délka cca 1 140 m – biokoridor spojující RC 1483 – LC 334 - LK 158. V severní části vede v zámeckém parku a v lesním porostu u bývalé pískovny, dále kopíruje cestu mezi Dórkým pavilónem na jižním okraji zámeckého parku křížující silnici II/101 a vedoucí na jihovýchod k rozhraní katastrů Veltrusy a Zlosyň. Menší úsek severně od silnice II/101 a zejm. pak úsek jižně od ní k založení. Ve funkční části převažují biotopy L3.1 Hercynské dubohabřiny, L2.3 Tvrdé luhy nížinných řek a L7.1 Suché acidofilní doubravy. Převzat z Plánu ÚSES s drobnou úpravou na západním okraji rozvojové plochy Z17.

LK 216 Na střelnici - Ke křižovatce – celková délka cca 780 m – biokoridor spojující LC 270 – LK 157 severně od cesty k ČOV. Biokoridor v současnosti celý k založení, bez vymalovaných přírodních biotopů. Převzat z Plánu ÚSES beze změny.

### **C.10.15.3 PROSTUPNOST KRAJINY**

Prostupnost krajiny je důležitá pro provozní a rekreační využívání území. S komunikacemi v krajině úzce souvisí doprovodná zeleň (často stromořadí), která má významný vliv na jejich kvalitu. Jejich distribuce v území je znakem krajinného rázu (historická kostra krajiny, zdůraznění funkčních vazeb). Jsou prostředníkem propojení zastavěného území s volnou krajinou, přírodou a místními hodnotami.

V rámci území byly vymezeny stávající funkční komunikace a cesty pro prostupnost územím podstatné. V návrhu byly respektovány současné turistické a cyklistické trasy.

Komplexní pozemkové úpravy doposud nebyly provedeny, není tak možné převzít návrh tzv. společná zařízení, jež zahrnují i komunikace. Jako bariéry v území působí zejm. silnice II. třídy a ACHV. ÚP řeší průchodnost při západním okraji ACHV do Lobečku a přemostění II/608 z ulice Jungmannovy v návaznosti na cestu k ČOV. Důležité je zachování průchodnosti podél Vltavy a v zámeckém parku.

Ve volné krajině jsou možnosti zástavby, včetně oplocení, redukovány využitím § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., viz kap. A.6 výrokové části.

### **C.10.15.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Zejména západní část území je silně ohrožena větrnou erozí. Některé prvky ÚSES tak mohou sloužit jako základ pro protierozní opatření. Konkrétní protierozní opatření jsou umožněna na celém území obce, zejm. pak v plochách se způsobem využití AZ1. Plochy AZ1 – „půda ohrožená větrnou erozí“ jsou vymezeny na pozemcích, kde je pravděpodobný výskyt negativních účinků eroze (data z geoportálu VÚMOP, v.v.i; terénní průzkum) a kde nelze na úrovni územního plánu navrhnout konkrétní protierozní opatření. Komplexní pozemkové úpravy doposud nebyly provedeny, chybí tak relevantní podklad pro vymezení protierozních opatření – zejm. větrolamů. Konkrétní protierozní opatření navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka jako KPÚ, JPÚ, studie protierozní ochrany, osevní postup aj., pro plochy AZ1 a pro další zjištěné erozně ohrožené plochy (na úrovni územního plánu nerozeznatelné). Na plochách zemědělských je přípustné budování nových drobných vodních ploch přírodního charakteru, protože plochy mohou přispívat k diverzitě přírody a krajiny a mohou sloužit pro zvýšení retenčních schopností krajiny a snížení účinků eroze. ÚP tak tedy konkrétní protierozní opatření nenavrhuje, ale umožňuje jejich realizaci na základě podrobnější dokumentace.

### **C.10.15.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

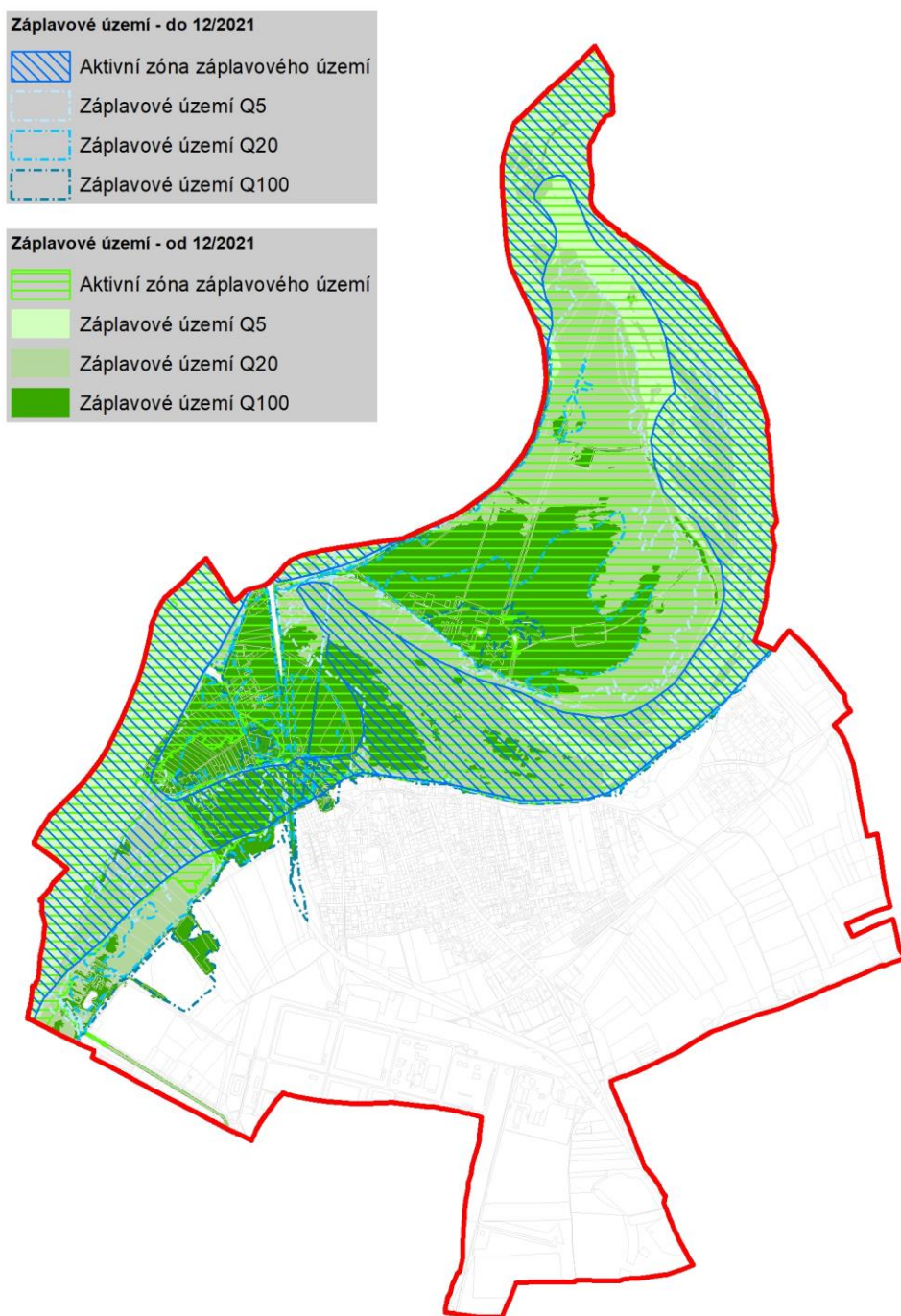
Území je dotčeno záplavovým územím, vč. aktivní zóny. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového



území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Návrh pro opakované společné jednání tuto změnu, která je oproti předchozímu vymezení „přísnější“, zpracoval a zohlednil při návrhu rozvoje města, viz obrázek 16. V roce 2012 bylo realizováno protipovodňové opatření jako soustava zdí a hrázek dimenzovaných na ochranu před povodní Q20 s bezpečnostní marží 0,2 - 0,3 m. Návrh územního plánu přebírá vymezení protipovodňových opatření ze ZÚR, z výstupů Studie proveditelnosti dokončení PPO města Veltrusy v předpolí mostu komunikace II/608 (2016) a ze Zadání technicko-ekonomické studie proveditelnosti protipovodňových opatření v areálu zámku Veltrusy (NPÚ a VHS Projekt 09/2016). Realizace dalších protipovodňových opatření je v zásadě umožněna v celém území města. Vymezení rozvojových ploch respektuje aktivní zónu záplavového území, v záplavovém území využití zohledňuje tuto skutečnost. Poněkud problematický je návrh využití areálu bývalého kláštera, využití bylo v průběhu pořizování ÚP upřesňováno na základě stanovisek a jednání zejm. z oblasti protipovodňové ochrany.

V plochách krajinných (RO, NP, AZ, LE a MN) je umožněna obnova a zakládání vodních toků, ploch a charakteristické vegetace, což ve svém důsledku může vést ke zvýšení retenční schopnosti krajiny. Retence dešťových vod je v rozvojových plochách řešena nastavením koeficientu zeleně.

Pro realizaci protipovodňového opatření areálu Zámku Veltrusy je vymezen koridor technické infrastruktury (CNU-V1), který je převzat ze Zadání technicko-ekonomické studie proveditelnosti protipovodňových opatření v areálu zámku Veltrusy (NPÚ a VHS Projekt 09/2016). Vzhledem k tomu, že pozemky dotčené tímto koridory jsou ve vlastnictví NPÚ, nebylo opatření zahrnuto mezi veřejně prospěšné stavby.



Obrázek 16: Změna vymezení záplavového území a aktivní zóny záplavové území vyhlášená v 12/2021

**C.10.15.6 REKREACE**

Územní plán koncepcí uspořádání krajiny vytváří prostor pro zachování a obnovu kvalitního přírodního zázemí sídel (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň) a podporuje prostupnost krajiny (stabilizuje stávající komunikace a navrhuje nová pěší propojení).

Podmínky pro každodenní rekreaci v území zajišťuje systém zeleně sídla samotného i plochy rekreační zeleně v jeho těsné blízkosti. Jako plochy pro každodenní rekreaci v sídle slouží veřejná prostranství (PP), parky a veřejná zeleň (ZS), plochy pro přírodní rekreaci (NR), plochy občanského vybavení a sportu (OS), jsou rozvíjeny a umožněny vazby těchto ploch mimo zastavěné území.

Kromě toho je pro udržení kvality prostředí důležité zaznamenání, respektování i vytváření nových urbanistických, architektonických a krajinných hodnot (viz kap. C.10.9.).

Řešené území má podstatný rekreační potenciál díky Zámeckému areálu, který je vyhledávaným cílem. K tomu do budoucna přispěje plánované přístaviště.

Deficit veřejných prostorů a veřejné zeleně je řešen návrhem v rámci stávajících ploch, hledáním jejich rezerv, příp. zkvalitněním při jejich úpravách, doplněním prostupů pro bezmotorovou dopravu směrem. Konkrétně v případě východní část města je navržena plocha NR v návaznosti na rekreační vycházku na Všestudy a jako plocha k řešení deficitu veřejných prostranství v sousedních plochách. ÚP podporuje prostupnost západním a jihozápadním směrem.

Pro pobytovou rekreaci slouží plochy přírodní rekreace a plochy staveb pro hromadnou rekreaci. Dále plochy soukromých zahrádkářských kolonií ZZ, kde není možná přeměna na trvalé bydlení.

**C.10.15.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V sousedním katastru obce Zlosyň se nacházejí ložiska nevyhrazených nerostů Zlosyň 1 (D 526940000), Zlosyň 2 (D 5277000) a Zlosyň 3 (D5272200) s probíhající těžbou. V katastru obce Všestudy se nachází ložisko nevyhrazených nerostů Dušníky nad Vltavou (D 5278200) a severně na něj navazující těžební dobývací prostor Všestudy (70768) s chráněným ložiskovým územím Křivousy (00290000). Na území města se nachází ložisko nevyhrazených Veltrusy 1 (D 5278900). V rámci návrhu územního plánu není uvažováno s jeho těžbou. Ve všech uvedených případech je surovinou štěrkopísek.

Z hlediska zvláštních podmínek geologické stavby se ve Veltrusích vyskytuje (jihozápadně od zastavěné části města) deponie – halda č. 5958 v pískovně Veltrusy I po těžbě štěrkopísků.

**C.10.15.8 STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE A BÝVALÉ SKLÁDKY**

Dle Systému evidence kontaminovaných míst se na území města nacházejí tyto dvě lokality:

ČOV Kralupy nad Vltavou (ID lokality: 79873001) - malá pravděpodobnost kontaminace nad úrovní pozadí, ČOV v provozu podléhající platné legislativě, anotace v SEKM 24. srpna 2021.

Skládka stavebního odpadu Veltrusy (halda) (79873002) - kontaminace potvrzena jen orientačně, nutný je průzkum kontaminace, nelze vyloučit rizika spojená s přestupem kontaminantů do podzemních vod a zemin, nápravná opatření nestanovena anotace v SEKM 29. září 2021.

Za ekologickou zátěž území lze však považovat i skládku nebezpečného odpadu a skládku ostatního odpadu Synthos skupiny odpadu O v sousedství čistírny odpadních vod. V minulosti mělo být zaváženo území bývalé střelnice, bližší informace nejsou k dispozici.

Dle dat ČHMÚ za rok 2015 o znečištění ovzduší dochází na podstatné části území města k překročení imisního limitu LV bez přízemního ozonu (As, Cd, Ni, benzo[a]pyren) (zákon o ovzduší č. 201/2012 Sb., příloha 1, bod 3), problematický je benzo[a]pyren. Území města bývá občasné zatěžováno zápachem z provozů v areálu Synthos, a.s. a České rafinerské, a.s. (holdingu Unipetrol).

Hlavní zdroje hluku v území je doprava (silniční, ale i železniční) a zmíněné industriální území na jihu. Jako negativní okolnosti lze předpokládat připravovanou realizaci letiště u obce Odolena Voda.

### **C.10.15.9 POUŽITÉ POJMY**

#### **Alej/stromořadí**

Stromořadí je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů; alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěny do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů).

#### **Biodiverzita**

Biologická rozmanitost

#### **Evropsky významná lokalita (EVL)**

Druh chráněného území soustavy Natura 2000, které je vyhlášené k ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin; má být využívána tak, aby nedocházelo k poškození nebo ničení těchto stanovišť.

#### **Harmonické měřítko krajiny**

Dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztaženými k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků. Harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. velehory), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

#### **Krajina**

Znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

#### **Krajinná zeleň**

Plochy vegetace rostoucí mimo les, která slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území.

#### **Krajinný ráz**

Přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti; každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně); je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činnostmi znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

#### **Meandrování toku**

Autoregulační vývoj toku, při kterém působením procesů boční eroze břehů a usazováním sedimentů vznikají zákruty; meandrující vodní tok je přirozený, zpomaluje odtok vody z území (délka řeky, mírný sklon dna) na rozdíl od toků napřímených.

#### **Natura 2000**

Soustava chráněných území, kterou společně vytváří členské státy Evropské unie; je určena k ochraně nejvzácnějších a nejvíce ohrožených druhů živočichů, rostlin a nejvzácnějších přírodních stanovišť na území Evropské unie; záměrem Natury 2000 je ochrana biologické rozmanitosti.

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

Pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty (do 4 m šířky), dále jsou to zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy a lesní pastviny a políčka pro zvěř; funkcemi lesa se rozumí: produkční, vodohospodářská, půdoochranná, krajinotvorná, klimatická a rekreační.

### **Trvale udržitelný rozvoj**

Udržitelný rozvoj (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

### **Významné krajinné prvky**

Definuje zákon o ochraně přírody a krajiny; je to ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability; jsou jimi lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy; dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje příslušný orgán ochrany přírody jako VKP; Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením.

### **Významné stromy**

Jsou dřeviny s významem ekologickým a dendrologickým (biotop, vzrůst nebo tvar koruny, neobvyklý druh atp.), krajinotvorným (charakteristické utváření místa, orientační bod, dominanta) nebo historickým (významná událost, osobnost, připomíná historii místa) či etnografický/mytologický (místní pověsti, příběhy), ale nejedná se o stromy památné § 46 zákon č. 114/1992 Sb. (mohou se jimi ovšem stát).

### **Znak krajinného rázu**

Jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat; rozlišují se dle významu znaky dominantní (např. Brdy a Hřebeny, kaňon Vltavy), hlavní (např. množství vodních ploch) a doprovodné, dle cennosti unikátní (např. Říp, Porta Bohemica u Litoměřic), význačné (např. panorama s Paštěckým kostelem) a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. výrazné stromořadí na hrázi, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

**C.10.16 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ**

Jako veřejně prospěšná stavby (VPS) či opatření (VPO) jsou vymezeny jen plochy pro stavby a opatření v nejnutnějším rozsahu a vždy ve veřejném zájmu. Je využita možnost předkupního práva i vyvlastnění s ohledem na charakter stavby/opatření tak, aby byl pokud možno minimalizován zásah do soukromých práv.

Plochy, které jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby či opatření, jsou tři druhy:

- pro uplatnění předkupního práva (první písmeno v označení je „P“),
- pro uplatnění možnosti vyvlastnění (první písmeno v označení je „V“),
- pro uplatnění obou výše jmenovaných možností (první písmeno v označení je „W“).

Plochy a koridory s možností **vyvlastnění i uplatnění předkupního práva**:

- dopravní infrastruktura (druhé písmeno v označení je „D“),
- technická infrastruktura (druhé písmeno v označení je „T“).

Plochy a koridory **pouze s možností vyvlastnění**:

- pro založení prvků regionálního ÚSES (druhé písmeno v označení je „U“),
- snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (druhé písmeno v označení je „K“).

Plochy a koridory **pouze s možností uplatnění předkupního práva**:

- občanská vybavenost (druhé písmeno v označení je „O“),
- veřejná prostranství – veřejná zeleň (druhé písmeno v označení je „P“),

**Odůvodnění navržených VPS**

Ozn.	Odůvodnění
WT01	Tato stavba je ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 vymezena jako R01 - ropovod Družba (přípoř/zkapacitnění v koridoru), je tedy povinností ji v územním plánu převzít. Do územního plánu je stavba zároveň převzata jako koridor CNZ-T1. Pozemky pro tuto stavbu jsou vymezeny pro vyvlastnění i uplatnění předkupního práva, protože se jedná o výrazně nadřazený záměr. Oprávněnou osobou je Česká republika.
WT02	Tato stavba je ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 vymezena jako P02 - VTL plynovod Veltrusy – Obříství, je tedy povinností ji v územním plánu převzít. Do územního plánu je stavba zároveň převzata jako koridor CNZ-T2. Pozemky pro tuto stavbu jsou vymezeny pro vyvlastnění i uplatnění předkupního práva, protože se jedná o výrazně nadřazený záměr. Oprávněnou osobou je Česká republika.
WT04	Tato stavba je ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 vymezena jako E16 - přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV, je tedy povinností ji v územním plánu převzít. Pozemky pro tuto stavbu jsou vymezeny pro vyvlastnění i uplatnění předkupního práva, protože se jedná o výrazně nadřazený záměr. Oprávněnou osobou je Česká republika.
WD01	Jedná o přeřešení stykové křižovatky silnic II/608 a II/101 vedoucí od Kralup nad Vlt. na okružní křižovatku. VPS zahrnuje pozemky potřebné k úpravě křižovatky (dostatečné průměr KO). Pozemky pro tuto stavbu jsou vymezeny pro vyvlastnění i uplatnění předkupního práva, protože se jedná o výrazný záměr (náprava dopravní závady). Oprávněnou osobou je vzhledem k vlastnictví silnic II. třídy Středočeský kraj.

Ozn.	Odůvodnění
PP01	Jedná se o záměr zřízení pásu izolační zeleně podél II/608 k odclonění dopravně zatížené silnice a chemického podniku Synthos. Dotčené pozemky se nacházejí v OP ACHVK a v blízkosti silnice II. třídy. Oprávněnou osobou je Město Veltrusy.
PP02	Jedná se o záměr zřízení veřejného prostoru - obecní louky (pro různé kulturní a společenské akce, jako příp. rezerva pro parkování centra města a pro zámecký komplex). Plocha byla vytipována vzhledem k její poloze vůči centru Veltrus a Zámeckému areálu. Oprávněnou osobou je Město Veltrusy.
PD01	Jedná se o záměr umístění lávky přes silnici II/608 v místě vyústění Jungmannovy ulice. Cílem posílení pěších a cyklo-vazeb na území západně od II/608 s významným rekreačním potenciálem. Oprávněnou osobou je Město Veltrusy.
PD02	Jedná se o záměr výstavby nové příjezdové komunikace k ČOV v souvislosti se svážením odpadních vod ze spádového území do čistírny (stávající panelová cesta není vyhovující). Oprávněnou osobou je Město Veltrusy.

Tabulka 13: Odůvodnění navržených ploch VPS

Ozn.	Odůvodnění
VK01	Jedná se o záměry protipovodňové ochrany vymezené na základě ZÚR (záměr ozn. PP08). Rozsah byl zmenšen na základě částečné realizace (severní část). Další odůvodnění viz kapitola C.10.15.5.
VK02	Jedná se o záměr protipovodňové ochrany areálu zámku Veltrusy, podkladem bylo Zadání technicko-ekonomické studie proveditelnosti protipovodňových opatření v areálu zámku Veltrusy (NPÚ a VHS Projekt 09/2016), které jako varianty opatření řeší prodloužení hráze (navýšení komunikace) či obnovení bývalého dolního stavidla.
VU01	nadregionální biokoridor 58 Údolí Vltavy - K10 (NK 58 dle ZÚR), vymezen na základě ZÚR
VU02	regionální biocentrum 1483 Veltruský luh (RC 1483 dle ZÚR), vymezeno na základě ZÚR

Tabulka 14: Odůvodnění navržených ploch VPO

### C.10.17 ÚZEMNÍ STUDIE, REGULAČNÍ PLÁN

Není navržena žádná plocha s podmínkou vypracovat ÚS jako podmínku pro rozhodování.

Pro tři lokality (RP10, RP17 a RP24) byly uplatněny podmínky vypracovat regulační plán na žádost jak podmínku pro rozhodování v území. Regulační plán na žádost byl zvolen z toho důvodu, že iniciátoři rozvoje jsou vlastníci pozemků, kteří ke společnému jednání uplatnili řadu připomínek s cílem zachovat zastavitelnost u plochy (Z24). Jelikož se jedná o lokality (Z17 a Z24) nacházející se v těsné blízkosti ochranného pásma nemovité kulturní památky Zámek Veltrusy, je i z hlediska urbanistického a architektonického cílem vybudovat zástavbu s určitými hodnotami a kvalitou. U regulačního plánu na žádost zároveň nedojde k marnému uplynutí lhůty pro jeho pořízení a tak nebude možné zahájit v území nekoordinovanou výstavbu, jež by mohla narušit urbanistickou strukturu sídla.

Využití plochy Z10 je podmíněno zpracováním regulačním plánem (RP10), neboť se jedná o plochu značného rozsahu (7,61 ha), která tak představuje cca 16 % celkové výměry všech zastavitelných ploch. Rozsáhlejší je již jen plocha Z13 (10,15 ha) dlouhodobě určená pro rozšíření stávajícího ACHV. Další navrhované plochy pro výrobu nedosahují ani výměry 2 ha. Ostatní, plošně významné zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení – Z20 (6,49 ha, již zastavována), Z24 (5,18 ha, podmínkou využití plochy je zpracování regulačního plánu RP24), Z18 (3,85 ha, již zastavována) či Z17 (3,57 ha, podmínkou využití plochy je zpracování regulačního plánu RP17). Z uvedeného vyplývá, že se v rámci návrhu ÚP jedná o významnou plochu, se kterou spojená značná potenciální rizika, např. vlivy na životní prostředí – vyplývá z dosavadního projednávání s OŽP (hluk, osvětlení, zásah do volné krajiny, ovlivnění krajinného rázu, vliv na zemědělský půdní fond atd.) či dopravní a technickou infrastrukturu (opakovaně řešené problematické odkanalizování, řešené s provozovatelem kanalizace). Opakovaně vznesené dotazy, včetně veřejného projednání, na bližší popis záměru nebyly zodpovězeny. Proces EIA nebyl řádně ukončen. Dle § 61 zákona č. 183/2006 Sb. regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění

a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Vzhledem k již prokázaným a i předpokládaným problémům k řešení, které jsou s plochou Z10 spojeny, je její využití podmíněno zpracováním regulačního plánu jakožto nástroje pro řešení uvedených problémů, podrobněji viz zadání RP10 v kap. A.13.

#### **C.10.18 ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY CENNÉ STAVBY**

Území města Veltrusy lze označit za architektonicky, urbanisticky a památkově hodnotné. S ohledem na novelu stavebního zákona již není možné stanovit podmínku, která by umožňovala vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovanému architektovi a tak bylo přistoupeno ke změkčení na pouhé doporučení, které je ovšem velmi žádoucí v co největší míře dodržovat. Toto doporučení se týká nemovitých kulturních památek – což jsou nejhodnotnější objekty (zákonem chráněné), tudíž je na jejich ochranu kladen nejvyšší nárok. Významná veřejná prostranství by rovněž měla být projektována autorizovaným architektem, neboť se významně podílejí na utváření obrazu sídla, případně přímo navazují na ochranné pásmo nemovité kulturní památky či ostatní architektonicky a urbanisticky významné stavby. Třetí významnou skupinu tvoří stavby, jejichž ochranu doporučil Krajský úřad Středočeského kraje společně s Národním památkových ústavem. Odůvodnění významu těchto staveb je uvedeno přímo v tabulce výrokové části.

#### **C.11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Z hlediska samosprávního členění je město Veltrusy součástí správního území obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou. Nachází se v severní části Středočeského kraje.

Veltrusy jsou spádovým centrem dojížděky za prací, školami a službami. Disponují základní občanskou vybaveností. Při dojíždění se jedná se převážně o cesty za základním školstvím (ZŠ a MŠ), lékařskou péčí, nákupy a specifickými službami.

Dle ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 je území součástí rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Praha.

Z hlediska širších vztahů jsou podstatné tyto charakteristiky:

- návaznost skladebných částí ÚSES, které byly projektovány s ohledem na jejich vymezení v ZÚR (nadregionální a regionální úroveň), případně upraveny v návaznosti na místní podmínky; ÚSES je projektován s přihlédnutím ke stavu ÚPD okolních obcí a dle Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (Ing. Milena Morávková, 2015.), návrhem jsou proto vytvořeny podmínky pro správnou funkci systému;
- dopravní infrastrukturu a její návaznost – v tomto směru územní plán nenavrhuje žádná opatření ani změny proti současnému stavu, pouze stabilizuje plochy s existujícími dopravními stavbami a řeší dopravní závady (návrh kruhových objezdů);
- technickou infrastrukturu – tj. zahrnutí stávajících sítí TI (distribuce elektrické energie, vodovod) a vytvoření podmínek pro jejich rozšíření (vč. kanalizace a ČOV);
- občanskou vybavenost – jsou zvažovány plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost pro areál bývalého kláštera (vychází ze záměru vybudovat hospic), návrh plochy rozšíření školy, deficit sportovišť se nepodařilo dostatečně vyřešit.

V koncepci územního plánu nejsou vzneseny žádné požadavky na zahrnutí nadmístních záměrů dopravní a technické infrastruktury.



## C.12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S DALŠÍM POSTUPEM

### C.12.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání, schválené Zastupitelstvem města Veltrusy dne 29. 3. 2017 na 30. zasedání, je výchozím podkladem pro zpracování územního plánu.

Splnění Zadání územního plánu je popsáno níže:

*„A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury tyto požadavky.“*

#### A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

##### A.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

##### A.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Vyhodnocení jednotlivých požadavků vyplývajících z PÚR ČR ve znění právního stavu po 1. aktualizaci (schválené vládou ČR dne 15.4.2015) je podrobně popsáno viz kap. C.2.1C.2.1

Dále urbanistické koncepce vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR Středočeského kraje) viz C.2.2, dále cíle a úkoly územního plánování (viz kapitola C.3) a další požadavky vyplývající z širších územních vztahů viz C.11. Respektuje cíle a koncepce rozvoje obce stanovené zadáním ÚP. Podrobně je odůvodnění popsáno v kapitole C.10.4. Vychází z poznatků z oborů urbanismu, architektury a dalších souvisejících oborů. Samotná urbanistická koncepce je popsána v kapitole A.3.1.

##### A.1.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

ÚP prověřil jednotlivé požadavky na Urbanistickou koncepci vyplývající z ÚAP.

Následuje výčet prověřených závad a střetů:

*sZUoAQs – Zastavěné území zasahuje do aktivní zóny záplavového území Q100*

*sZUoZQs – Zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100*

*sZUoZZs – Zastavěné území zasahuje do území zvláštní povodně pod vodním dílem*

*nJZo1Bs – Jiný záměr zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany*

*nJZoZQs – Jiný záměr zasahuje do záplavového území Q100*

*nJZoZZs – Jiný záměr zasahuje do území zvláštní povodně pod vodním dílem*

*nZPo1Bs – Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany*

*nZPoAQs – Zastavitelná plocha zasahuje do aktivní zóny záplavového území Q100*

*nZPoZQs – Zastavitelná plocha zasahuje do záplavového území Q100*

*nZPoZZs – Zastavitelná plocha zasahuje do území zvláštní povodně pod vodním dílem*

ÚP ve všech kapitolách navrhuje respektovat podmínky aktivní zóny záplavového území (podmínky jsou uvedeny v kap. A.6.2.). Dále ÚP vymezuje opatření protipovodňové ochrany v návaznosti na již zpracované dokumentace a studie viz C.10.15.5.

ÚP nevymezuje zastavitelné plochy na půdách s třídou ochrany I. a II. s výjimkou lokalit s již platným ÚR.

##### A.1.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

Další výše uvedené požadavky byly vyhodnoceny viz kap. C.10.8.

**Požadavky vzešlé z projednání návrhu zadání dle § 47, odst. (2) stavebního zákona:**

- *prověřit vymezení architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace autorizovaný architekt.*

ÚP prověřil výše uvedené a stanovil podmínky viz kap. A.15.

- *prověřit vyjmutí pozemku č. 780/24 ze zastavitelné plochy.*

Pozemek č. 780/24 je součástí zastavěného území vymezeného dle § 58 stavebního zákona a Metodického pokynu Vymezení zastavěného území (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2013). Vymezen je jako stabilizované území (stav), a to s ohledem na stávající okolní zástavbu, způsob využití SM - plochy smíšené obytné městské. Uvedené vymezení nebrání současnému způsobu využívání pozemku.

- *zastavitelná stabilizovaná obytná území nerozšiřovat o další zastavitelné lokality v rámci vyhlášeného ochranného pásma zámku Veltrusy, vymezeného rozhodnutím Okresního národního výboru v Mělníku, odboru kultury, č. j. 46/81/No ze dne 30. 1. 1981*

ÚP vychází mimo jiné ze stávajícího stavu v území a z platného ÚP, který vymezuje zastavitelné plochy v OP NNKP (plochy již zainvestované a s vydanými ÚR). V souvislosti s těmito plochami ÚP řeší vzniklé závady v území.

- *respektovat stabilizovaný areál chemických výroby Kralupy a prověřit jeho rozvoj - lokalita 09/2 dle platné ÚPD*

ÚP respektuje ACHVK včetně jeho OP, lokalita 09/2 byla zahrnuta jako Z13.

- *respektovat vyhlášené ochranné pásmo ACHVK (koordinované jako bezpečnostní i hygienické) zejména odstupovou vzdálenost pro objekty trvalého bydlení a to zejména v lokalitě 05 Za humny dle platné ÚPD - nesnižovat tuto odstupovou hranici vůči areálu. Lokalitu lze vymezit jako zastavitelnou, ale s vyloučením objektů trvalého bydlení (v souladu s odstupovou hranicí OP)*

ÚP respektuje ACHVK včetně jeho OP, v OP jsou navrženy pouze funkce s vyloučením trvalého bydlení.

- *vzhledem k umístění v aktivní zóně záplavové zóně či v záplavovém území prověřit vyloučení záměrů vlastníků č. 1, 2 a 5 (číslování dle tabulky výše) z dalšího pořizování ÚPD*

Záměr č. 1 byl prověřen byly stanoveny podmínky viz kap. A.6.2. Záměr č. 2 byl prověřen a zamítnut viz C.10.8 a záměr č. 5 byl prověřen a byl po vyhodnocení zahrnut do ÚP, vzhledem již existujícímu objektu býv. kláštera (více viz A.6.2).

## **A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **A.2.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

Koncepce veřejné infrastruktury vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace APÚR ČR viz C.2.1.

### **A.2.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

Koncepce veřejné infrastruktury vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR Středočeského kraje viz C.2.2.

### **A.2.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP**

ÚP prověřil jednotlivé požadavky na Koncepci veřejné infrastruktury vyplývajících z ÚAP.

Následuje výčet prověřených střetů:

*nVTxZPn – Koridor VTL plynovodu je v konfliktu se zastavitelnou plochou*

*nEV-E2s – Koridor vedení VVN prochází evropsky významnou lokalitou NATURA 2000*

*nVT-ZUs – Koridor VTL nebo VTL plynovodu prochází zastavěným územím*

Jednotlivé záměry liniových staveb technické infrastruktury byl zaneseny do ÚP formou „překryvné vrstvy“ – koridorů technické infrastruktury s podmínkami viz A.6.3.

#### **A.2.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)**

*„Návrh ÚP prověří potřebu nových ploch pro veřejnou vybavenost, především mateřskou školu a společenskou kulturní místnost...“*

ÚP prověřil potřeby plochy pro veřejnou vybavenost. Zjištěné deficity jsou řešeny v rámci rozvojových ploch (P04, P02, K07 a Z19). ÚP dále iniciuje možnost výstavby objektů veřejné vybavenosti ve všech plochách SM (omezuje tak možné budoucí spekulace s pozemky).

*Návrh ÚP prověří potřebu vymezení ploch pro tyto záměry rozvoje dopravní infrastruktury:*

- *parkovací kapacity pro Zámek Veltrusy*

ÚP prověřil požadavek na uspokojení parkovací kapacity zámeckého komplexu a vymezil multifunkční obecní louky (plocha Z01), na které je možné v případě potřeby i parkovat.

- *úpravy dopravně nevyhovujících křižovatek pozemních komunikací na území města (např. křížení se stávající silnicí II/101 a Palackého ulice)*

ÚP prověřil výše uvedené a vymezuje plochy Z04 a Z21 pro přeřešení křižovatek na silnicích II. třídy na okružní, dále vymezuje rozšíření uliční profilu silnice II/101 v úseku od Palackého ulice na západě po zahradnictví a východě pro umístění chodníků a uliční zeleně.

**Požadavky vzešlé z projednání návrhu zadání dle § 47, odst. (2) stavebního zákona:**

- *prověřit stanovení podmínek pro "Zelený pás kolem Veltrus" z hlediska protipovodňové ochrany*

Zelený pás kolem Veltrus byl vymezen pouze v úseku navazujícím na silnici II/608 mezi obytnou zástavbou a zatíženou silnicí (plocha K01), vymezení není dotčena protipovodňová ochrana.

- *v návrhu ÚP respektovat § 67 vodního zákona č. 254/2001 Sb.*

Návrh ÚP respektuje výše uvedené viz A.6.2.

- *v grafické části uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma dle § 30 zákona o pozemních komunikacích*

Viz výkresový část F a G.

- *rozvojové lokality připojovat dle § 10 zákona o pozemních komunikacích, počet připojení na komunikaci omezit na minimum*

ÚP vymezuje plochy, které jsou podmíněny realizací napojení na silnice II. třídy, zejména s ohledem na okolní obytné plochy a ochranu jejich obytné kvality. Jedná se o plochy Z06 prostřednictvím Z23; Z10. ÚP dále předpokládá napojení plochy Z17 na silnici II/101.

- *u ploch pro bydlení s více než jedním objektem stanovit povinnost napojení na kanalizační systém*

ÚP stanovuje návrhy opatření viz kap A.4.2.

- *v ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné, stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb souvisejících s pozemními komunikacemi*

OP pozemních komunikací jsou dotčena plochami Z18, Z20 a to z důvodu respektování již vydaných ÚR; dále v ploše Z17, která na plochu Z18 navazuje a přepokládá se i pokračování protihlukové stěny.

- *v rámci návrhu ploch občanské vybavenosti prověřit požadavky civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.*

Úkol vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany je naplněn, podrobněji viz C.5. „I) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“

- *zapracovat jev A103 ÚAP (zařízení Ministerstva obrany ČR) a podmínku omezení pro stavby nad 30 m nad terénem*

ÚP v kap. A.6.4 stanovuje A.6.4 podmínky prostorového uspořádání ploch, kde je definována maximální výška zástavby, výška 30m nad terénem je respektována.

- *do textové části ÚP a do koordinačního výkresu uvést text "Celé správní území města Veltrusy se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR".*

Viz výkresový část F.

- *zachovat sjezd ze silnice č. II/608 do kempu pro účely náhradního přemostění Miřejovice (zájem Ministerstva obrany ČR)*

Sjezd je respektován v rámci plochy DS, viz výkresový část B a F.

- *respektovat ochranná pásma ropovodu dle nařízení vlády č. 29/1959 Sb.*
- *respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb.*
- *respektovat ochranná pásma dle § 102 zákona č. 127/2005 Sb.*
- *respektovat zařízení a ochranná pásma produktovodů a zařízení dle zákona č. 189/1999 Sb., uvést je v textové i grafické části ÚP*

OP jsou respektována viz kap. A.6.2 a A.6.3 a výkresový část F, H a H.1.

- *do textové části uvést povinnost „vzhledem k zařazení celého území do území s archeologickými nálezy je provádění zemních prací podmíněno odborným archeologickým dozorem*

Viz kap. A.6.3. obecné podmínky pro celé řešené území.

- *respektovat kontrolní - monitorovací vrty provozované hydroclony ACHYK zejména v lokalitě 05 Za Humny dle platné ÚPD a zejména v případě nového oplocování pozemků tak, aby byl především v zájmu obce zachován jejich provoz, přístup a obnova pro odborného provozovatele*

ÚP respektuje OP ACHVK, v lokalitě Za Humny je prostor ponechaný nezastavitelný (plochy MN a ZO) s výjimkou plochy drobné výroby Z06. Podmínky oplocování v nezastavěném území jsou podrobně řešeny v kap. A.6.3 oplocení ve volné krajině.

- *zapracovat do ÚP přístupovou komunikaci SYNTHOS ke skládce odpadů podél koridoru na MKČ jako veřejnou pro přístup nákladní dopravy do lokality 10 ČOV*

Viz plocha Z15.

- *prověřit vymezení cyklostezky středem lokality 54 Na Zájezdě dle platné ÚPD popř. při jejím západním okraji v souběhu s hranou lokality 56 Blaňky dle platné ÚPD a přechodem přes komunikaci stará teplická na území města s předepsanou sníženou rychlostí*

ÚP vymezuje zmíněnou cestu jako součást cestní sítě, dále ÚP počítá s výstavbou lávky přes II/608 v ústí Jungmannovi ulice.

- *prověřit výstavbu nového jezu a úpravu plavebních komor na VD Miřejovice (záměr Povodí Vltavy, s.p.)*

ÚP v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich příslušných regulativů připouští v ploše WT výstavbu jezu.

### **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

#### **A.3.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

Koncepce uspořádání krajiny vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace APÚR ČR viz C.2.1.

### **A.3.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

Koncepce uspořádání krajiny vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR Středočeského kraje viz C.2.2.

### **A.3.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)**

Lokální prvky ÚSES návrh ÚP drobně upřesňuje, regionální a nadregionální prvky ÚSES přebírá s drobným upřesněním s ohledem na lokální podmínky z nadřazené ÚPD.

#### **Požadavky vzešlé z projednání návrhu zadání dle § 47, odst. (2) stavebního zákona:**

- *zábory ZPF zpracovat dle Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu - Společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (srpen 2013)*

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa je zpracováno v souladu s požadovanou metodikou viz kap. C.14.1.

- *identifikovat lokality se záborem PUPFL, identifikovat dotčení pozemků do 50 m od okraje lesa – případné umístění staveb v této vzdálenosti PUPFL projednat s orgánem ochrany lesa*

ÚP nevymezuje zastavitelné nebo přestavbové plochy na pozemcích PUPFL. Případné umístění staveb v OP lesa bude projednáno s orgánem ochrany lesa ve stupni územní řízení.

- *chránit říční nivu, vč. omezení odvodňování a zastavování*

Plocha říční nivy je vymezena jako plocha LE a NP – plochy nezastavitelné.

- *nezvyšovat niveletu terénu v prostoru Strachovských hald, prověřit vymezení uvedeného prostoru pro postupnou obnovu retenčního prostoru údolní nivy Vltavy*

ÚP potvrzuje nivelitu dle ÚR, viz A.6.2.

- *při vymezení ÚSES vycházet ÚSES dle ÚAP, kam byl zanesen plán ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (Ing. Morávková, 2015)*

Viz kap. C.10.15.2.

- *z důvodu správy a údržby bude podél Vltavy vymezen nezastavitelný manipulační pruh o šíři 10 m, podél Všestudského náhonu bude mít pruh šíři 6 m*

Viz kap. A.6.3 odst. „vodní toky“.

### **A.3.5. Doporučení vzešlá z Doplnujících průzkumů a rozborů**

- *Ochrana a rozvoj typických znaků krajinného rázu: členění krajiny s hojností drobné krajinné zeleně, lokální přírodní dominanty a ochrana údolních niv.*
- *Zachovat měřítko krajiny a minimalizovat možnosti vzniku nových negativních krajinných dominant (např. rozměrných staveb).*
- *Podpořit rozvoj míst výhledu v součinnosti s podporou prostupnosti a obytnosti krajiny i rekreace. Chránit horizonty, jakožto místa, kde by neměly stát výškové nebo jinak negativně výrazné budovy.*
- *Chránit a rozvíjet stromořadí a solitérní stromy, zejména při obnově nebo budování nových cest.*
- *Posoudit potenciál a možnost využití deponie (haldy).*
- *Vytvářet cíle krátkých vycházek, programové náplně krajiny, alespoň v zázemí sídla.*
- *Podporovat diverzitu využití krajiny, zvyšovat ekologickou stabilitu krajiny (vznik nových ploch drobné krajinné zeleně) v součinnosti s rozvojem rekreace v bližším krajinném zázemí sídla a obnovou cest.*
- *Zohlednit územní studii krajiny pro ORP Kralupy nad Vltavou.*
- *Prověřit místa erozně potenciálně ohrožená a navrhnout řešení.*

- *Vzhledem k zastoupení kvalitních půd v území nelze vyloučit jejich zábor, dle zásad uvedených v platné legislativě bude snaha o jeho minimalizaci. Dotčení PUPFL není předpokládáno.*

ÚP jednotlivá doporučení zohlednil v příslušných koncepcích a doporučení byla zahrnuta, zohledněna vymezení plocha a regulativů RZV a ploch prostorového uspořádání, viz A.3, A.5, A.6; C.10.4, C.10.5, C.10.6, C.10.9, C.10.10, a C.10.15.

#### **„B Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv“**

ÚP prověřil požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. ÚP nenavrhuje plochy a koridorů územních rezerv.

#### **„C Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací“**

ÚP vymezuje na všechny významné (nadřazené) záměry ZÚR Středočeského kraje jako VPO a VPS s možností vyvlastnění a předkupního práva.

Předkupní právo je dále vymezeno pro stavby veřejné vybavenosti a pro pozemky pro veřejná prostranství.

Podrobně je odůvodnění tohoto bodu popsáno v kapitole C.10.16.

#### **„D Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci“**

Na základě prověření v ÚP nebyla shledána nutnost zpracovat pro některé části území regulační plán jakožto podmínka další výstavby či jako podmínka pro rozhodování v území. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot v území je zajištěna definováním podmínek plošného a prostorového uspořádání.

V ÚP jsou vymezeny 3 plochy, pro jejichž další rozvoj je stanovena podmínka pořízení územní studie. Zadáání a lhůta pro pořízení je popsána v kapitole A.12. Odůvodnění vymezení územních studií je podrobně popsáno v kapitole C.10.17.

V ÚP nevymezena plochy s podmínkou dohody o parcelaci.

#### **„E Případný požadavek na zpracování variant řešení“**

Variantní řešení ÚP nebylo požadováno.

#### **„F Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení“**

ÚP je zpracován vektorově nad digitální katastrální mapou ve formátu \*shp v datovém formátu MINIS.

Územní plán obsahuje (A) textovou část a (B) grafickou část. Grafická část obsahuje A – Základního členění území (1 : 10 000), B – Hlavní výkres (1 : 5 000), C – Hlavní výkres - prostorová regulace (1 : 5 000) a D – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (1 : 10 000).

Odůvodnění ÚP obsahuje (C) textovou část a (D) grafickou část. Grafická část obsahuje E – Širších vztahy (1 : 100 000), F – Koordinační výkres (1 : 5000), G – Doprava (1 : 10 000), H – Technická infrastruktura (1 : 10 000) a I – Předpokládané zábory půdního fondu (1 : 10 000).

Pro výkresy A, D, G, H, a I ÚP bylo zvoleno měřítko výkresu 1 : 10 000. Úprava měřítka byla provedena v ohledem čitelnost výkresu a množství zobrazovaných jevů.

#### **„G Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“**

Bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dle posouzení orgánem SEA budou jeho výstupy zapracovány v dalších etapách pořizování územního plánu.

### **C.12.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S DALŠÍM POSTUPEM**

23. března 2021 pořizovatel předložil Pokyny pro opakované společné projednání, ke kterému bylo přistoupeno vzhledem k rozsahu úprav vzešlých na základě stanovisek, připomínek a námitek po veřejném projednání (viz kap. C.15.2, C.16 a C.6), k novým skutečnostem v území (např. změna záplavového území, studie odkanalizování na ČOV



Kralupy n. V.) a k novým požadavkům na zapracování (např. modro-zelená infrastruktura). Opakované společné jednání bylo doporučeno i právní analýzou (David Zahumenský, advokátní kancelář, s.r.o., 12/2020), důvodem bylo hledisko procesní čistoty a opatrnosti.

Splnění Pokynů územního plánu je popsáno níže:

1) *Doplnit požadavky týkající se udržitelného rozvoje (vsakování, zeleň a její kompenzace apod. (tzv. modro-zelená infrastruktura)).*

Doplněno do kap. A.2.1, A.6.4 a A.13.

2) *Prověření technické infrastruktury, zejm. dešťové a splaškové kanalizace (na základě studie, o jejímž aktuálním zpracování informovali zástupci společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a.s. na jednání dne 18. 2. 2021).*

Na základě prověření byla upravena kap. A.4.2 a podmínky využití některých ploch.

3) *Vymezení cyklostezky do Zlosyně bude koordinováno se sousedními obcemi, vymezena bude jako veřejně prospěšná stavba.*

Návrh ÚP pro opakované společné jednání vymezuje cyklostezku Zlosyň – Veltrusy. Vzhledem k tomu, že není známa její přesná trasa, nebyla vymezena jako veřejně prospěšná stavba (nutný výčet pozemků pro předkupní právo).

4) *Na základě stanoviska Ministerstva dopravy ČR, 575/2018-910-UPR/2, 19.11.2018 (03):*

a) *vyznačit Vltavskou vodní cestu v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – „stávající vodní cesta na dolním úseku Vltavy (VD2) Mělník (soutok s Labem) – Třeбенice“.*

Vyznačeno v koordinačním výkresu a uvedeno v kap. C.10.10, viz též vypořádání stanoviska VP3 v kap. C.5.

5) *Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, stanovisko SEA, 136846/2018/KUSK, 9.11.2018 (07):*

a) *plochu Z04 rozšířit východním směrem s podmínkou vymezení zeleně (ZO) v této ploše,*

b) *pro plochu Z08 doplnit podmínku: při realizaci minimalizovat zásah do vzrostlé liniové zeleně při silnici II/608,*

c) *pro plochu Z10 doplnit podmínku: po celém obvodu doplnit plochu zeleně (ZO) k minimalizování negativních vlivů souvisejících s činností na této lokalitě,*

d) *u plochy Z14 doplnit plochu zeleně (ZO) - vzhledem k omezení výsadby v blízkosti ACHV z důvodu požární bezpečnosti prověřit možnost vymezení plochy zeleně při silnici č. II/608, bude tak odcloněna i plocha Z13,*

e) *realizaci plochy Z17 podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,*

f) *pro plochu Z17 stanovit podmínku: realizace plochy nesmí omezit či znemožnit funkčnost lokálního biokoridoru Z14 Veltruský luh – V řečištích.*

Vypořádání jednotlivých bod viz kap. C.7 a C.8, též vypořádání stanoviska VP7 v kap. C.5.

6) *Na základě stanoviska Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů, 104814/2018-1150-OÚZ-LIT, 12.11.2018 (13):*

a) *Doplnit do Odůvodnění údaje o území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.*

Údaje byly doplněny do kap. C.10.10, viz též vypořádání stanoviska VP13 v kap. C.5.

7) *Na základě stanoviska Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru životního prostředí, MUKV 83079/2018 OŽP, 20.11.2018 (04):*

a) *Upravit popis nakládání s dešťovými vodami dle materiálu, které pro Město Veltrusy zpracoval pan Rieger,*

b) *Odkanalizování plocha Z 06 a Z 10 řešit dle studie VKM (viz bod 2),*

c) *Pro umístění staveb dopravní infrastruktury v plochách ÚSES stanovit podmínku zohlednit zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Ad a) Popis v kap. A.4.2 upraven.

Ad b) Byla upravena kap. A.4.2 a podmínky využití ploch Z06 a Z10.

Ad c) Podmínka byla doplněna do kap. A.6.3.

Podrobněji vypořádání stanoviska VP4 v kap. C.5.

*8) Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, koordinované stanovisko, 133038/2018/KUSK (06):*

*a) Zakreslit zónu havarijního plánování do koordinačního výkresu a doplnit k ní příslušné informace do Odůvodnění.*

*b) Upravit regulativ RN dle požadavku Odboru kultury a památkové péče.*

*c) V textové části upravit informaci týkající se již zrealizované trasy VVN (dle ZUR SK E16).*

*d) Upřesnit formulaci textu o ÚSES ve vztahu k zájmům památkové péče na území NKP a jejího OP, a to tímto způsobem: Řešení ÚSES na území NKP a jejího OP bude prioritně respektovat památkové hodnoty této lokality.*

*e) Opravit chybu textu: „Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území obce a na území památkového zájmu dle historicky doložených tras“.*

*f) Zmínit v kapitole C.10.9 ostatní architektonicky nebo urbanisticky významné stavby z textové části výroku, kapitoly A.15.*

*g) Zákres schématu historicky a architektonicky cenných staveb uvést ve větším zobrazení.*

*h) Dle požadavku Odboru kultury a památkové péče opravit formulaci na str. 31/70 týkající se archeologické památkové péče.*

*i) Upravit výkresovou část dle požadavků Odboru kultury a památkové péče.*

Vzhledem k rozsahu požadavků je odkazováno na vypořádání stanoviska VP6 v kap. C.5.

*9) Na základě vyjádření společnosti Unipetrol a.s., 19.11.2018 (19):*

*a) Pro plochu Z13 upravit regulaci tak, aby byla umožněna realizace skladů a skladových zásobníků, čerpacích a stáčecích stanic.*

*b) Pro plochu Z13 upravit prostorovou regulace takto: KZP - 0,8, výšková regulace – 30 m.*

Ad a) Dle požadavku byl upraven regulativ VL v kap. A.6.3.

Ad b) Prostorová regulace byla dle požadavku upravena v kap. A.6.4.

Podrobněji vypořádání stanoviska VP-OI19 v kap. C.5.

*10) Na základě vyjádření Povodí Vltavy, s.p., 62501/2018-242-Ka, 21.11.2018 (17):*

*a) Vymezit plochy pro připravovaný záměr výstavby nového jezu a úpravu plavebních komor na VD Miřejovice – pokud budou Povodím Vltavy poskytnuty podklady (opakovaně žádáno).*

*b) Znovu prověřit vymezení plochy Z22 s ohledem na skutečnost, že se nachází v území s vysokým až středním povodňovým ohrožením.*

*c) Uvést regulativy pro zástavbu v záplavovém území (viz čl. 26 PÚR ČR).*

Ad a) Podklady pro připravovaný záměr výstavby nového jezu a úpravu plavebních komor na VD Miřejovice nebyly doposud dodány, způsob využití „WT - vodní plochy a toky“ realizaci záměru umožňuje.

Ad b) Vzhledem k změně záplavového území i aktivní zóny záplavového území (12/2021) byla plocha Z22 vyřazena.

Ad c) Regulativy jsou již uvedeny v kap. C.2.1.

Podrobněji vypořádání stanoviska VP-OI17 v kap. C.5.

*11) Na základě námítky (55) vlastníka parc. č. 348/11 u plochy Z06 posunout navrženou plochu ZO při její severní hranici severním směrem a tímto směrem rozšířit VD. Důvodem je stávající infrastruktura (vsakovací jímka na dešťovou vodu na parc. č. 384/19 a 384/39, plynová přípojka a další) nezbytná pro rozšíření areálu na plochu Z06.*



Úprava byla provedena, viz hlavní výkres či vypořádání námítky 55 v kap. C.16.

*12) Na základě námítky (34) bude parc. č. 362/17 vymezena pro plochu výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD).*

Vymezení plochy VD bylo provedeno jako zastavitelná plocha Z26. Využití lokality je však zatíženo řadou stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem. Podrobněji viz též vypořádání námítky 34 v kap. C.16.

*13) Na základě námítky (49) bude zúžena ulice U Stadionu o zelený pruh k odkupu od Města Veltrusy dle přiloženého GP.*

Zúžení bylo provedeno, viz hlavní výkres. Požadavek odpovídá stavu v území - návaznost na další části ulice, veřejný prostor zůstane zachován v dostatečné šíři. Viz též vypořádání námítky 49 v kap. C.16.

*14) Na základě právní analýzy (David Zahumenský, advokátní kancelář, s.r.o.) a projednání v zastupitelstvu města bude plocha Z10 podmíněna pořízením regulačního plánu na žádost, bude doplněno zadání regulačního plánu, vč. etapizace. Bude prověřen rozsah ploch s ohledem na platnou ÚPD, stanovisko orgánu ochrany ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje a námítky dotčených vlastníků (námítka č. 51).*

Podmínka regulačního plánu byla doplněna, podrobněji viz kap. A.13.

*15) Bude vypořádány a zohledněny všechny stanoviska, námítky a připomínky k návrhu územního plánu Veltrusy pro veřejné projednání.*

Viz příslušné kapitoly Odůvodnění - C.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, C.15.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a C.16 Rozhodnutí o námítkách včetně samostatného odůvodnění.

*16) Prověřit prostorovou regulaci OV v souvislosti s připravovaným projektem rozšíření základní školy.*

Prostorová regulace pro rozšíření školy byla prověřena, celý areál školy byl přesunut do kategorie „VI. Zástavba solitéry“, ve které byly upraveny koeficienty pro plochu P04. Viz též hlavní výkres - prostorová regulace.

*17) Aktualizovat zastavěné území, případně dle něho upravit rozvojové plochy.*

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 17. 12. 2021. Rozvojové plochy byly upraveny.

*18) Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 9. 2. 2017 pod č. j. 0211834/2017/KUSK, vyjádření orgánu ochrany přírody, respektovat tyto limity využití území a dle jejich charakteru je zároveň zanést do grafické i textové části územního plánu:*

*a) Do řešeného území zasahuje nadregionální biokoridor 58 Údolí Vltavy – K 10 a regionální biocentrum 1483 Veltruský luh, požadujeme jejich vymezení dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadujeme, aby tyto skladebné prvky územních systémů ekologické stability byly respektovány jako nezastavitelné a bylo tak s nimi pracováno v dalším průběhu plánování.*

*b) Do řešeného území zasahuje přírodní památka Veltrusy, požadujeme zachování tohoto území jako nezastavitelného a to včetně jejího ochranného pásma.*

*c) Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita CZ0213083 Veltrusy, požadujeme zachování tohoto území jako nezastavitelného.*

Ad a) Uvedené prvky ÚSES byly vymezeny a zpřesněny. Požadavek na nezastavitelnost je respektován, podmínky využití dotčeného území jsou koordinovány s požadavky orgánů památkové péče.

Ad b) Přírodní památka Veltrusy, včetně ochranného pásma dle nařízení Středočeského kraje č. 10/2013 ze dne 15. 4. 2013, o zřízení přírodní památky Veltrusy, není dotčena žádnou novou zastavitelnou plochou (pouze je řešena přestavba v rámci areálu zámku (plocha P08)), požadavek na její nezastavitelnost je respektován, podmínky využití dotčeného území jsou koordinovány s požadavky orgánů památkové péče.

Ad c) Evropsky významná lokalita CZ0213083 Veltrusy není dotčena žádnou novou zastavitelnou plochou (pouze je řešena přestavba v rámci areálu zámku (plocha P08)), požadavek na její nezastavitelnost je respektován, podmínky využití dotčeného území jsou koordinovány s požadavky orgánů památkové péče.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Toto nové vymezení je zpracováno a zohledněno v návrhu pro opakované společné jednání. Podrobněji viz např. kap. C.10.5.5.

Bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.

### C.13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, nejsou vymezeny.

### C.14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

#### C.14.1 POUŽITÁ METODIKA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha – „I – Výkres předpokládaných záborů PF, 1 : 10 000“,
- textový komentář
- tabulkové přehledy (tabulky jsou vyhotoveny samostatně pro zastavitelné plochy vně zastavěného území a pro zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území).

Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit předkládané řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i ochrany lesa. To znamená, že jak v grafických výstupech, tak v tabulkových přehledech jsou uvedeny potřebné údaje pro posouzení návrhu územního plánu, jak z hlediska ochrany ZPF, tak z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy změn v krajině jsou značeny dle metodiky Standardu vybraných částí územního plánu - Metodický pokyn MMR (2019). V zastavěném území jsou to „plochy přestavby“ (P), mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy“ (Z). Metodika dále rozlišuje ještě "plochy změn v krajině" (K). Všechny uvedené plochy jsou označeny písmenem a pořadovým číslem.

Pro každou lokalitu vně i uvnitř zastavěného území jsou uvedeny celkové plošné nároky, výměra dotčených druhů pozemků a plocha dotčených tříd ochrany ZPF. Dále je z grafické části i tabulkových přehledů zřejmé, zda lokalita zasahuje do meliorovaných pozemků, a její lokalizace ve vztahu k okraji lesa (vyhodnocuje se vzdálenost do 50 metrů od okraje lesa). Jednotlivé lokality jsou také charakterizovány z hlediska jejich rozdílného způsobu využití dle návrhu územního plánu.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- digitální katastrální mapa – zdroj ČÚZK,
- letecké snímky, ortofotomapa,
- zastavěné území, které je územním plánem vymezené ke dni 17. 12. 2021,
- hranice a označení navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a údaje o investicích do zemědělské půdy (meliorace), převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou a z Celostátní databáze BPEJ Státního pozemkové úřadu (<https://www.spucr.cz/bpej/celostatni-databaze-bpej>) a Geoportálu SPÚ (<https://geoportal.spucr.cz/>).

Potřebné analýzy a grafické výstupy byly zpracovány v prostředí ArcGIS (ESRI – ArcMap).

#### **C.14.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

##### **C.14.2.1 ÚDAJE O CELKOVÉM ROZSAHU ŘEŠENÝCH PLOCH A PODÍLU PŮDY NÁLEŽEJÍCÍ DO ZPF, ÚDAJE O DRUHU POZEMKU (KULTUŘE) DOTČENÉ PŮDY, ZAŘAZENÍ DO BPEJ, ZAŘAZENÍ DO TŘÍD OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY**

Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF podléhá především ty zastavitelné plochy, které leží vně zastavěného území. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ukládá využívat pro nezemědělské účely zejména pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

Údaje o dotčeném druhu pozemku jsou proto zpracovány jak vně zastavěného území, tak i v zastavěném území, přičemž v zastavěném území jsou dle doporučené metodiky vyhodnoceny zejména zábory ploch občanského vybavení a malé komerce. Zábory pro plochy bydlení se v zastavěném území nevyhodnocují. Podrobnější údaje o jednotlivých plochách jsou uvedeny v příslušném tabulkovém přehledu.

Označení plochy	Navržené využití	Odhad záboru (ha)	Odhad záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K01	ZO	3,52				1,29	2,23	0				
K02	ZZ	1,49				1,49		0				
K04	MNI,p	2,44				2,44		0				
K05	LE	1,77				1,35	0,42	0				
K06	MNI,p	0,62				0,59	0,03	0				
K08	ZO	0,24					0,24	0				
P01	ZZ	1,28				1,28		0				
P02	OV	0,89				0,89		0				
P03	ZZ	0,74				0,74		0				
P04	OV	0,06					0,06	0				
P05	SM	0,77	0,08				0,59	0				ano
	ZZ						0,11	0				
P06	SM	1,25	1,16				0,09	0				
P07	VD	0,16					0,16	0				
P08	MN1	0,48				0,48		0				
Z01	PP	1,28				0,62		0				
	ZS					0,66		0				
Z02	ZZ	0,95				0,95		0				
Z04	DS	0,05				0,02		0				
	ZO					0,04		0				
Z05	SM	0,75					0,65	0				
	PP						0,10	0				

Označení plochy	Navržené využití	Odhad záboru (ha)	Odhad záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z06	VD	1,50					1,29	0				
	ZO						0,21	0				
Z07	SM	0,89					0,08	0				
	PP						0,10	0				
	ZZ						0,71	0				
Z09	ZS	0,24					0,24	0				
Z10	PP	7,62					0,18	0				
	ZO					1,24	1,24	0				
	VD					3,79	1,17	0				
Z12	TO	1,28					0,34	0				
	VD						0,94	0				
Z13	VL	10,15					10,15	0				
Z14	VD	1,33					1,33	0				
Z15	PP	0,20				0,20		0				
Z17	SM	3,20	2,62				0,49	0				ano
	ZS		0,07				0,02	0				
Z18	SM	2,98	2,60				0,34	0				ano
	PP		0,05					0				
Z19	PP	0,23	0,05					0				ano
	RO		0,18					0				
Z20	ZZ	3,03				0,02	0,46	0				
	SM		1,83				0,62	0				ano
	PP		0,01				0,10	0				

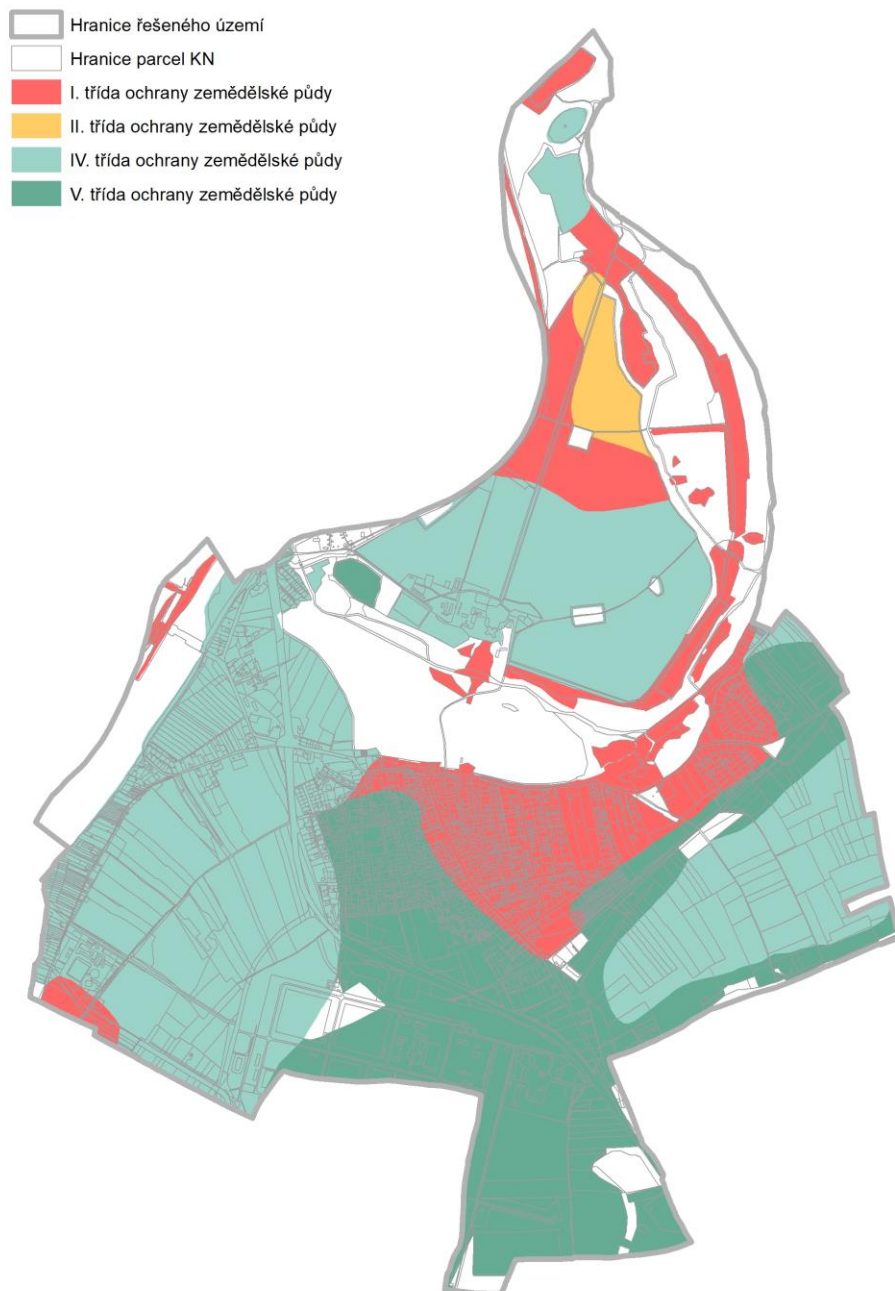
Označení plochy	Navržené využití	Odhad záboru (ha)	Odhad záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z23	DS	0,04					0,04	0				
Z24	SM	5,11	3,05				1,87	0				ano
	ZS		0,05				0,13	0				
Z25	PP	0,03				0,03		0				
	<i>celkem</i>	<i>56,57</i>	<i>11,75</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>18,09</i>	<i>26,73</i>	<i>0,00</i>				

Tabulka 15: Zábor zemědělského půdního fondu plochami vymezenými návrhem územního plánu Veltrusy pro opakované společné jednání, dle Tabulky 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Vyhodnocení koridorů má být dle § 9, odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. prováděno tak, že se u staveb nadzemního nebo podzemního vedení, k jejichž realizaci je nutný souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, se za délku koridoru považuje součet odhadovaných délek vstupních šachet podzemního vedení a součet odhadovaných délek základů stožárů nadzemního vedení.

Označení koridoru	Popis koridoru	Zábor ZPF
CNZ-T1	ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)	nevyhodnocen
CNZ-T2	VTL plynovod - Veltrusy – Obříství	nevyhodnocen
CNZ-T4	přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV	nevyhodnocen (délky základů stožárů nadzemního vedení nejsou známy)
CNU-V1	protipovodňové opatření areálu zámku Veltrusy	nevyhodnocen (vymezen na pozemcích, které nejsou součástí ZPF)

Tabulka 16: Zábor zemědělského půdního fondu koridory vymezenými návrhem územního plánu Veltrusy pro opakované společné jednání, dle Tabulky 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb.



Obrázek 17: Přehled tříd ochrany půdy v řešeném území

Hodnocení dotčené kvality zemědělské půdy se odvíjí od tříd ochrany, do kterých jsou jednotlivé BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) zařazeny.

#### C.14.2.2 ÚDAJE O USKUTEČNĚNÝCH INVESTICÍCH DO PŮDY

Dle údajů získaných z ÚAP nejsou ve správním území města provedeny meliorace v podobě odvodnění. Vztah vyhodnocovaných záměrů a odvodněných ploch, který je patrný z grafické části, využívá podkladových dat z ÚAP.



**C.14.2.3 ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY**

V řešeném území se v současnosti nachází jedna plocha využívaná k zemědělské výrobě různého charakteru. Tato plochy se rozprostírají na území o výměře téměř 5 ha. Návrh územního plánu navrhuje plošné rozšíření zemědělských areálů o další zhruba 0,7 ha (plocha P03).

**C.14.2.4 ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU, OPATŘENÍCH K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY A POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH**

Strukturu půdního fondu danou rozlohou jednotlivých druhů pozemků ve správním území města Veltrusy udává následující tabulkový přehled.

druhy pozemků	2016		2020	
	výměra [ha]	procento	výměra [ha]	procento
Orná půda	343,41	42,89%	342,00	42,71%
Chmelnice	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Vinice	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Zahrada	37,36	4,67%	37,06	4,63%
Ovocný sad	14,44	1,80%	14,40	1,80%
Trvalý travní porost (TTP)	29,18	3,64%	29,18	3,64%
<b>Zemědělská půda</b>	<b>424,39</b>	<b>53,01%</b>	<b>422,63</b>	<b>52,79%</b>
Lesní pozemek	10,67	1,33%	10,58	1,32%
Vodní plocha	31,88	3,98%	31,88	3,98%
Zastavěná plocha a nádvoří	46,97	5,87%	47,84	5,98%
Ostatní plocha	286,73	35,81%	287,72	35,94%
<b>Celková výměra</b>	<b>800,65</b>	<b>100,00%</b>	<b>800,66</b>	<b>100,00%</b>

Tabulka 17: Přehled ÚHDP, zdroj ČÚZK k roku 2016 a 2020

Na území města Veltrusy nebyla dosud žádná pozemková úprava realizována, nejsou tedy patrné žádné významné skutečnosti vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav ani jejich předpokládané porušení.

K zajištění ekologické stability byl do územního plánu začleněn územní systém ekologické stability (ÚSES), potřebné plochy pro jeho realizaci jsou patrné z grafické části.

**C.14.2.5 ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Návrh územního plánu Veltrusy má následující plošné nároky:

- zastavitelné plochy a plochy přestavby 56,97 ha
  - v zastavěném území (plochy přestavby) 9,08 ha
  - vně zastavěného území (zastavitelné plochy) 47,88 ha
- plochy změn v krajině (obnovy cest, izolační zeleň, protierozní opatření a dal.) 21,63 ha

Využití ploch přestavby či nezastavěných ploch uvnitř zastavěného území je jedním z principů návrhu územního plánu. Dále jsou upřednostněny plochy, které jsou již téměř obklopeny zástavbou a tvoří tak logické doplnění sídelní struktury. V několika málo případech se jedná o rozrůstání sídla, zastavitelné plochy však vždy navazují na zastavěné území. Ve všech případech se jedná o urbanisticky logický růst sídla.

Cennější půdy I. třídy ochrany jsou dotčeny zejména zastavitelnými plochami v sídle, kde se úrodné půdy vyskytují v přímé návaznosti na intravilán a pak s ohledem na již vydaná ÚR.

Následuje výčet zastavitelných ploch nacházejících se na hodnotných půdách (I. třída ochrany) s odůvodněním ve vztahu k ZPF.

Ozn.	Využití	Odůvodnění
Z17	ZS, SM	Jedná se o logické doplnění chybějící městské struktury mezi hranou zastavěného území města a již zainvestovanou plochou pro RD. Plocha navazuje na stávající a plánované komunikace. Plocha navazuje na vymezení předcházející ÚPD, součást zastavitelné lokality 07 U střelnice.
Z18	SM, PP	Vymezení respektuje platné ÚR. Plocha je již zainvestována, rozparcelována, část pozemků je rozprodána a postupně probíhá výstavba RD. Je žádoucí, aby územní plán respektoval platná územní rozhodnutí. Plocha navazuje na vymezení předcházející ÚPD, součást zastavitelné lokality 07 U střelnice.
Z19	RO, PP	Plocha navazuje na sousední kynologické cvičiště. Plocha přírodní rekreace je vymezena s ohledem na deficit veřejných prostranství v sousedních plochách Z18 a Z20. Plocha se nachází v těsné blízkosti zámeckého parku, v místě nástupní bodu na vycházkovou trasu na Všestudy.
Z20	SM, PP, ZZ	Vymezení respektuje platné ÚR. Plocha je již zainvestována, rozparcelována, část pozemků je rozprodána a postupně probíhá výstavba RD. Je žádoucí, aby územní plán respektoval platná územní rozhodnutí. Plocha navazuje na vymezení předcházející ÚPD, součást zastavitelné lokality 06 U luhu.
Z24	SM, ZS	Jedná se o logické doplnění chybějící městské struktury mezi hranou zastavěného území (mezi hřbitovem a silnicí II/101) a navazujícími plochami bydlení – Z17 a již postupně využívanými plochami Z18 a Z20; plocha je zásadní pro jejich komunikační napojení. Plocha navazuje na vymezení předcházející ÚPD, součást zastavitelné lokality 03 Za kaplí. V návrhu pro společné jednání byl potvrzen současný stav (zahradnictví), na základě připomínky vlastníka a provozovatele zahradnictví byl změněn způsob využití dle platné ÚPD.

Tabulka 18: Přehled zastavitelných ploch nacházejících se na hodnotných půdách (I. třída ochrany) s odůvodněním

### C.14.3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

#### C.14.3.1 LEGISLATIVNÍ VÝCHODISKA

Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa formuluje „Lesní zákon“ (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v aktuálním znění). V § 14, odst. (1) zákona je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Pokud dojde k záboru lesa, je nutné v souladu s §13 odstavcem (2) výše zmíněného zákona dbát zejména na následující:

(2) Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména

- a) přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí,

- b) dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů,
- c) nenarušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; v případě nezbytného omezení jejich funkcí musí být uvedena do původního stavu, a není-li to možné, zajištěno odpovídající náhradní řešení,
- d) zřizovány pozemní komunikace a průseky v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.

#### **C.14.3.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA**

Řešené území spadá do přírodní lesní oblasti 17 - Polabí. Řešené území leží v 1. lesním vegetačním stupni – dubovém.

V řešeném území se kromě nachází pouze hospodářské lesy.

#### **C.14.3.3 ZPŮSOB VYHODNOCENÍ**

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 50 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Další kritérium, které může řešení územního plánu ovlivnit (například trasováním liniových záměrů), se týká dělení lesních porostů. §12 lesního zákona v odstavci 3) uvádí:

*"Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydá, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese."*

Návrhem územního plánu Veltrus dochází pouze k minimálnímu dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (zdroj ÚHUL) (viz následující tabulka). Převážná část lesních pozemků je zařazena do ploch se způsobem využití "LE –lesní".

Zastavitelných ploch, které zasahují do „ochranného pásma“ lesa, je více. Jejich přehled uvádí taktéž následující tabulka. Rozsah dotčení je patrný jak z tabulkové, tak i z grafické části.

Kód plochy	K05	K06	K08	Z14	Z17	Z18	Z21	Z24	
Způsob využití	LE	MNI,p	ZO	VD	SM, ZS	PP, SM	DS	SM, ZS	
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	1,2	5	0,0	46,0	0,0	12,0	48,0	0,0	
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-	-	-	-	-	-	-	celkem

Tabulka 19: Přehled ploch ležících na PUPFL, případně v jejich ochranném pásmu

## C.15 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

### C.15.1 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 50 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

#### 1) Lenka Láčková, podáno dne 28. 7. 2017

**Stručné znění:** Požadavek na zakreslení stávající reálně existující rozsah ochranné zeleně a nedošlo k jeho zúžení v lokalitě Za Humny (v části na konci ulice Josefa Dvořáka směrem k ulici Žižkova, v blízkosti ulice U Školy a Čechova).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje. Na základě podnětu došlo ke zohlednění stávajících ploch zeleně, které byly podél komunikací zahrnuty do ploch ZO – zeleň ochranná a izolační. Dále upozorňujeme, že v ÚP je stávající zeleň, viz požadavek, zakreslena také v plochách ZO a NS, takže k faktickému zúžení nedochází. Stávající ochranná zeleň, která překračuje vymezený pás plochy ZO je v souladu s ÚP (plochy NS jsou tvořeny převážně vyšší zelení remízů, lesíků a skupin stromů).

#### 2) Václav Šťastný, č. j. 57426/2017, ze dne 14. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako vlastník pozemku č. 384/11 navrhuji nepodmiňovat rozšíření areálu nerušící výroby (plocha Z06) napojením na II/608, vzhledem k tomu, že se jedná o drobnou řemeslnou výrobu s malým podílem dopravy. Dále by takové napojení bylo v kolizi s navrhovaným zeleným pásem. V případě, že by taková potřeba byla, navrhuji využít dnes nepoužívanou a přehrazenou cestu napojující ulici Pod Horami a s možným přímým vjezdem do areálu a s dostatečným odstupem od RD.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Podmínka přímého dopravního napojení na silnici II/608 v ÚP zůstane, pro napojení bude vymezen koridor, kde jej bude možné realizovat, tzn. nebude tak přesně určeno jako v návrhu ÚP pro společné jednání. Zároveň bude upuštěno od "průtahu" mezi plochami P05 a Z06. Podmínkami je stanovena z důvodu nezatěžování této části sídla další dopravou, areál je obklopen stávající či navrhovanou obytnou zástavbou. Přímé napojení na silnici II/608 nikterak závažně neohrozí případnou realizaci zeleného izolačního pásu. Přímé napojení je činěno s ohledem na úkol územního plánování vytváření podmínek pro kvalitní bydlení a zároveň eliminovat teoretické riziko zvýšení hluku z dopravy. Zároveň dojde k eliminaci případného rizika zatížení obytné zástavby nákladní dopravou.

#### 3) Lenka a Vojtěch Šťastný, č. j. 57437/2017, 14. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako vlastník pozemku č. 384/10 navrhuji nepodmiňovat rozšíření areálu nerušící výroby (plocha Z06) napojením na II/608, vzhledem k tomu, že se jedná o drobnou řemeslnou výrobu s malým podílem dopravy. Dále by takové napojení bylo v kolizi s navrhovaným zeleným pásem. V případě, že by taková potřeba byla, navrhuji využít dnes nepoužívanou a přehrazenou cestu napojující ulici Pod Horami a s možným přímým vjezdem do areálu a s dostatečným odstupem od RD.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Podmínka přímého dopravního napojení na silnici II/608 v ÚP zůstane, pro napojení bude vymezen koridor, kde jej bude možné realizovat, tzn. nebude tak přesně určeno jako v návrhu ÚP pro společné jednání. Zároveň bude upuštěno od "průtahu" mezi plochami P05 a Z06. Podmínkami je stanovena z důvodu nezatěžování této části sídla další dopravou, areál je obklopen stávající či navrhovanou obytnou zástavbou. Přímé napojení je činěno s ohledem na úkol územního plánování vytváření podmínek pro kvalitní bydlení a zároveň eliminovat teoretické riziko zvýšení hluku z dopravy. Zároveň dojde k eliminaci případného rizika zatížení obytné zástavby nákladní dopravou.

#### 4) Václav Štastný, č. j. 57438/2017, 14. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako vlastník pozemků č. 279/44 a 279/33 nesouhlasím s umístěním koridoru CNZ-T4 (VPO WT04, záměr vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (ZÚR E02)) a jeho zanesením do ÚP. Důvodem je požadavek RWE na rekonstrukci plynovodu Vřestudy - Veltrusy v původní trase. Dále si myslím, takové vedení (sloupy, dráty) bude mít negativní dopad na vizuální stránku města.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Jedná se o koridor převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, které ÚP musí respektovat. Podrobněji viz kapitola C.2.2 a § 43 (3), § 54 (5) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. V návrhu pro společné jednání došlo k chybnému označení koridoru. Pro záměr vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (E02 dle ZÚR), který byl již realizován, byl vymezen koridor T3 (severní část území města). Koridor CNZ-T4 se týká přeložky trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV a koridor CNZ-T2 VTL plynovodu - Veltrusy – Obříství. Ve všech výše uvedených případech bez rozdílu platí, že jde o veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, na jejichž realizaci převažuje veřejný zájem. Konkrétní odůvodnění, viz příslušné kapitoly zásad územního rozvoje.

#### 5) Václav Štastný, č. j. 57439/2017, 14. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako vlastník pozemku č. 279/44 a 279/55 vznáším následující připomínky ke zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby č.Z10 a Z11 pro využití VD, PP a ZO - navrhuji zmenšit "Zeleň ochrannou a izolační" na jižní straně ploch pouze na optické odclonění. Důvodem je to, že v tomto směru není žádná zástavba.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Plocha Z10 a Z11 byly sloučeny do plochy Z10. Plocha byla upravena dle podkladů, obdržených podkladů, čímž došlo i k úpravě ochranné a izolační zeleně. Izolační zeleň bude zachována z důvodů estetických a ochranných (ochrana sousední zástavby).

#### 6) Jan Štastný, č. j. 57211/2017, ze dne 14. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako vlastník pozemků č. 1191 a 72/1 se na Vás obracím se žádostí o změnu využití těchto pozemků oproti změnám, které jsou uvedeny v návrhu ÚP. Zásadně nesouhlasím s uvedením se zařízením části pozemku č. 1191 do ZS - žádám o zařazení celého pozemku do SM. Dále nesouhlasím se zařazením části pozemku č. 72/1 do ZS. Navrhuji, aby dělení ZS/SM respektovalo aktivní hranici záplavového území.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje. Až po hranici aktivní zóny záplavového území bude upraveno na ZS/SM - stav.

#### 7) Václav Štastný, č. j. 57444/2017, ze dne 14. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako vlastník pozemku č. 143/13 vznáším následující připomínky k odůvodnění jednotlivých ploch Z17 - navrhuji do ÚP zanést umístění centrální veřejného prostranství, na kterém se budou podílet odpovídajícím díle všichni vlastníci tak, jak je stanoveno ve vyhodnocení projednávání návrhu ÚS, č.j. MUKV 42165/2017 VYST ze dne 20.6.2017.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se částečně vyhovuje. Na základě požadavku orgánu památkové péče a s ohledem na velikost zastavitelné plochy, bude pro plochu Z17 podmínkou využití zařízení regulačního plánu namísto územní studie. Zadání regulačního plánu bude obsahovat i požadavek na řešení veřejného prostranství. Veřejné prostranství však v současné době nebude předem zakresleno, přesné umístění respektive koncepce veřejných prostranství bude řešena až samotným regulačním plánem. Územní plán toto veřejné prostranství nebude předem předurčovat.

### 8) Vladimír Jaroš, č. j. 57515/2017, ze dne 15. 8. 2017

**Stručné znění:** V návrhu ÚP není jasně zakreslen náš požadavek na budoucí rozšíření zahrádkářské kolonie (označen K02) na pozemcích SPÚ konkrétně: č. 463/50, 463/51, 463/52, 433/325, 433/324, 430/323.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje částečně. Rozhodujícím kritériem pro rozšíření zahrádkářské kolonie je evidence pozemků v katastru nemovitostí a ochrana zemědělského půdního fondu (ačkoliv faktické využití je od zemědělského poměrně vzdálené). Zahrádkářská kolonie byla rozšířena pozemky parc. č. 463/50 a 463/51, neboť se jedná o pozemky - druh pozemku ostatní plocha – tedy bez nároku na další zábory ZPF. Zbylé zmíněné pozemky parc. č. 463/52, 433/325 a 433/324 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, a proto nebyly do případného rozšíření zahrnuty. Rozvoj zahrádkářské kolonie je tedy umožněn o 1,3 ha, což je plocha o dostatečné rozloze, přičemž zahrnutí všech výše uvedených pozemků by s ohledem na potenciál území města byl nedopovídající.

### 8) Š. Bulínová, č. j. 57907/2017, ze dne 15. 8. 2017

**Stručné znění:** Jsem vlastnící parcel 216/6, 216/20, 433,197/,433/198, 900/20, 900/10, 900/17, 143/14, 143/15 v k.ú. Veltrusy a podávám připomínku - nesouhlasím se zábořem zemědělské půdy na plochy ZP-04, ZP-05, ZP-14 (plochy smíšené obytné venkovní, plochy bydlení v rodinných domech venkovní) a na pozemcích V Kolném budovat parkoviště (na parkoviště by bylo možné využít pozemek 779/4).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Ke dni 5. 9. 2018 nebyl pozemek parc. č. 2016/6 evidován v katastru nemovitostí ve vlastnictví paní Štěpánky Bulínové. Pozemek parc. č. 216/20 má funkční využití plocha NZ – zemědělská; pozemek parc. č. 216/20 má funkční využití plocha NS – smíšená nezastavěného území; pozemek parc. č. 900/17 má funkční využití plocha NZ – zemědělská. Výše uvedené pozemky jsou tedy v návrhu Územního plánu Veltrusy vedeny v rámci nezastavěného území a vztahuje se na ně ochrana vyplývající z cíle § 18 odst. 4 stavebního zákona. Ostatní pozemky jsou již součástí zastavitelných ploch, které směřují k zajištění trvale udržitelného rozvoje území. Pozemky par. č. 143/14 a 143/15 jsou součástí zastavitelné plochy Z17. Jedná se o lokalitu nacházející se severovýchodně od města Veltrusy mezi stávajícím zastavěným územím – ulice U letního kina a současně připravovanou lokalitou pro výstavbu Z18 a Z20. Jedná se o prostor, který účelně vyplní volný prostor, čímž dojde k vytvoření kompaktního celku. Rozvoj města a bydlení v čase neustále probíhá, přičemž jeho rozvoj v současné době směřuje v drtivé většině do volné krajiny (tedy i na zemědělské pozemky), neboť stávající zastavěné území je ze značné části již účelně využito. Veřejný zájem na rozvoji sídel tak v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Zmíněná lokalita svou polohou představuje z urbanistického hlediska nejideálnější místo pro rozvoj v rámci území města a to s ohledem na výše zmíněnou pozici, dostatečné vzdálenosti od stávajícího průmyslového areálu, na území nezasahuje záplavové území, na území nezasahují limity technické infrastruktury (ropovod, produktovod). Dále informujeme, že na základě jednání s vlastníky bude rozsah plochy Z17 ponechám a podmínkou využití bude pořízení regulačního plánu, na základě požadavku orgánu památkové péče.

Pozemek parc. č. 433/198 je dle faktického stavu využíván jako přístupová cesta k ČOV. Komunikace je v nevyhovujícím stavu a představuje jedinou možnou optimální cestu k ČOV. S ohledem na zajištění kvalitní dopravní obslužnosti v území a podporu rozvoje dopravní infrastruktury se jeví rekonstrukce stávající cesty z panelů jako neoptimálnější řešení. Realizace nové přístupové cesty (mimo osu stávající cesty) se jeví jako finančně nevhodná a zapříčiňující fragmentaci krajiny, což není žádoucí.

Pozemky parc. č. 900/10 a 900/20 jsou součástí plochy Z01 – parkoviště, bude upravena tak, aby byla co nejvíce na pozemcích v majetku města Veltrusy. Přesto její vymezení bude zachováno. V současné době je evidována absence občanského vybavení respektive veřejných prostranství sloužících jako výchozí bod pro turisty navštěvující Zámek Veltrusy. Navržené řešení tak přispívá k rozvoji cestovního ruchu v území – viz § 19 odst. i) stavebního zákona.

### 9) Jana Pettinger, č. j. 58261/2017, ze dne 16. 8. 2017

**Stručné znění:** Podávám připomínku k návrhu k lokalitě Z10 a Z11 V Rovném (areál nerušící výroby I. a II. etapa). S možností výstavby nesouhlasím, jelikož by tím k výraznému zhoršení mé pohody bydlení a to zvýšením dopravy a tím spojených aspektů jako je zhoršení bezpečnosti na silnici nárůst hluku a prašnosti. Lokalita se nachází v těsné blízkosti výrobního areálu chemických výrob a současně je jednou z mála možností rozvoje města pro bydlení nebo

pro plochy sportovní a rekreační pro občany a širokou veřejnost. K lokalitě Z06 podávám stejné připomínky, jelikož dojde k nárůstu dopravy v ulici Pod Horami včetně dalších negativních vlivů. Navrhuji změnit funkční využití např. obytná zástavba s možností drobné řemeslné výroby, popř. drobné služby nebo plochy pro rekreaci a sport. Na plochách, které by nebylo možné zastavět, navrhuji veřejnou městskou zeleň, oddechovou zónu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Část připomínky (Z10) se zamítá, části připomínky (Z06) se vyhovuje. Zastavitelné plochy Z10 a Z11 byly sloučeny do jedné plochy Z10. Jedná se o plochy, ve kterých jejich majitel provedl náklady na projektovou dokumentaci a zahájil kroky vedoucí k realizaci záměru. Plocha Z10 je navržena jako plocha VD – výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba. Krajská hygienická stanice uplatnila k této ploše požadavek mající za cíl ochranu pohody bydlení. Podmínka zní: „V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD.“ Je naprosto jasné, že město Veltrusy je zatíženo přítomností velkého výrobního areálu chemických výrob, avšak rozvoj města musí probíhat vyváženě ve všech oblastech, tedy i v oblasti podnikání (např. Z06, Z10). Obě tyto plochy navazují na stávající výrobní areály a na jejich okrajích jsou navrženy prstence či pásy izolační zeleně.

**10) Jana Morávková, č. j. 58263/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Podávám připomínku k návrhu k lokalitě Z10 a Z11 V Rovném (areál nerušící výroby I. a II. etapa). S možností výstavby nesouhlasím, jelikož by tím k výraznému zhoršení mé pohody bydlení a to zvýšením dopravy a tím spojených aspektů jako je zhoršení bezpečnosti na silnici nárůst hluku a prašnosti. Lokalita se nachází v těsné blízkosti výrobního areálu chemických výrob a současně je jednou z mála možností rozvoje města pro bydlení nebo pro plochy sportovní a rekreační pro občany a širokou veřejnost. K lokalitě Z06 podávám stejné připomínky, jelikož dojde k nárůstu dopravy v ulici Pod Horami včetně dalších negativních vlivů. Navrhuji změnit funkční využití např. obytná zástavba s možností drobné řemeslné výroby, popř. drobné služby nebo plochy pro rekreaci a sport. Na plochách, které by nebylo možné zastavět, navrhuji veřejnou městskou zeleň, oddechovou zónu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Část připomínky (Z10) se zamítá, části připomínky (Z06) se vyhovuje. Zastavitelné plochy Z10 a Z11 budou zachovány, respektive sloučeny do jedné plochy Z10. Jedná se o plochy, ve kterých jejich majitel provedl náklady na projektovou dokumentaci a zahájil kroky vedoucí k realizaci záměru. Plocha Z10 je navržena jako plocha VD – výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba. Krajská hygienická stanice uplatnila k této ploše požadavek mající za cíl ochranu pohody bydlení. Podmínka zní: „V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD.“ Je naprosto jasné, že město Veltrusy je zatíženo přítomností velkého výrobního areálu chemických výrob, avšak rozvoj města musí probíhat vyváženě ve všech oblastech, tedy i v oblasti podnikání (např. Z06, Z10). Obě tyto plochy navazují na stávající výrobní areály a na jejich okrajích jsou navrženy prstence či pásy izolační zeleně a jsou tedy od stávající či nově navrhované zástavby navrženy v co největší možné vzdálenosti.

**11) Otto a Šárka Herberovi, č. j. 58264/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Ocenili bychom, kdyby se autoři věnovali zrušení návrhu na nová parkovací místa po obou stranách ulice Šafaříkova. Domníváme se, že zdejší travnaté plochy po obou stranách vytvářejí přirozený přechod mezi obytnou zónou a parkem. Zrušením dojde k narušení estetické rovnováhy. Zátěž parkujícími návštěvníky by mohla vést ke znehodnocení této lokality z hlediska životního prostředí, ale i z hlediska hodnoty zdejších nemovitostí.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Připomínka je svou povahou mimo podrobnost územního plánu. Územní plán nemůže řešit umístění či neumístění parkovacích stání na konkrétním pozemku. Územní plán pracuje primárně s obecnou podrobností pohybující se na úrovni ploch a zástavby. Případné brojení proti konkrétnímu záměru je nutné v rámci konkrétního např. územního řízení.

**12) Veronika Hanzlíková, č. j. 57514/2017, ze dne 15. 8. 2017**

**Stručné znění:** Dotčené pozemky připomínkou 395/14, 395/17 - žádám, aby v ÚP byl v lokalitě střetu ulic Karla Čapka a Tomkova zakreslen stávající rozsah zeleně a nedošlo k jeho zúžení. V návrhu je navrhována na hranici komunikace, která je z hlediska existující silniční sítě zcela nepotřebná a bude další zátěží pro již tak velmi ekologicky zatíženou oblast.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje. Plocha Z05 byla výrazně upravena, obslužná komunikace a napojení k P05 bylo z návrhu vypuštěno.

### 13) Josef a Marcela Kvěchovi, č. j. 57516/2017, ze dne 15. 8. 2017

**Stručné znění:** Jako majitelé pozemku (279/35) podáváme námitku - nesouhlasíme s vyřazením pozemku ze zástavby. Na základě platného ÚP jsme investovali do pozemku s vidinou, že naše děti, vnoučata budou stavět RD nebo drobnou provozovnu v blízkosti našeho bydliště.

Jsme ochotni vyměnit náš pozemek za nějaký jiný, kde je zástavba možná. Pokud nedojde k dohodě, § 102 SZ - náhrady. Chybí návrh možností pro pracovní uplatnění.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Územní plán města Veltrusy z roku 2007 navrhl v okolí města rozsáhlé plochy pro bydlení. Principy územního plánování se v čase vyvíjí a musí reagovat zejména na změnu stavebního zákona a ostatní legislativy (a jejího výkladu – judikatury). Územní plány tvořené před 20 lety počítaly s poměrně jinou demografickou prognózou pro jednotlivá území, zastavitelných ploch se navrhovalo v celorepublikovém měřítku nadbytečný počet, což nakonec vyústilo v řadu problémů – blokace území (nemožnost vymezit nové zastavitelné plochy), spekulace s pozemky. Novely stavebního zákona, ale i ostatních zákonů (např. zákon o ochraně ZPF) reagoval na tuto situaci zpřísněním podmínek pro vymezování zastavitelných ploch v rámci zpracování nejen nových územních plánů, ale také jeho změn. Hlavním cílem územního plánování je navrhnout takový rozvoj sídla, který odpovídá jeho reálným potřebám. Tyto potřeby se opírají např. o demografické prognózy, studie kapacit veřejné infrastruktury. Cílem je tedy navrhnout umírněný rozvoj. Původní územní plán navrhl zastavitelné plochy předimenzovaného rozsahu, které již dle stávající legislativy a soudního výkladu nejsou možné.

K případné otázce narušení možné kontinuity územního plánování a jeho soustavnosti (starý vs. nový územní plán) je nutné zmínit fakt, že navržený rozvoj v územně plánovací dokumentaci nemůže deklarovat jeho stálost a neměnnost v čase. Tím by byla výrazně narušena celá logika územního plánování a její proměnlivost v čase, na kterou pamatují i následující ustanovení stavebního zákona:

- a) § 5 odst. 6 stavebního zákona: soustavné sledování uplatňování územně plánovací dokumentace a její vyhodnocování; zohlednění změny podmínek, které nejen v území, ale i legislativě a jejím výkladu probíhají
- b) Takřka všechny úkoly územního plánování (§ 19 stavebního zákona) pracují s časovým vývojem v území – prověřují a posuzují stav území a případně stanovují požadavky na případné provádění změn v území
- c) Na změny v území pamatuje i případný § 102 stavebního zákona týkající se náhrad za změnu v území. V tomto případě upozorňujeme, že náhrady za změnu v území nenáleží vlastníkovi, jestliže ke zrušení (např. zastavitelné plochy) došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavitelnou plochu vymezila. Zároveň musí majiteli vzniknout prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, přičemž je nutné podotknout, že za prokazatelnou majetkovou újmu se nepovažuje např. změna stavu z orné půdy na zastavitelnou plochu a její následné zrušení a navrácení pozemků do ploch zemědělských. Jde tedy o případ, kdy je majiteli pozemku dána možnost využít pozemek k zastavění a on ji během poměrně dlouhé doby nevyužije. Cílem tohoto opatření je zamezení spekulace s pozemky a zamezení blokování území – více viz důvodová zpráva k novele stavebního zákona z roku 2012.

Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Schvalování územně plánovací dokumentace patří nejen do samostatné působnosti obce, ale zároveň představuje nedílnou součást ústavně garantovaného práva na samosprávu. Problematika územního plánování se potýká s řadou překážek a omezení. V tomto konkrétním případě bylo zřejmé, že nový územní plán nemůže z výše uvedených důvodů obsahovat veškeré zastavitelné plochy jako starý územní plán. Proto bylo nutné přistoupit k určité redukci zastavitelných ploch za použití výše uvedených kritérií.

Závěrem je třeba ještě poznamenat, že byl-li pozemek jednou vymezen jako pozemek zastavitelný a nezmění-li se podmínky v místě, nelze jeho určení nikdy změnit. To by de facto znamenalo naprosté omezení obce (resp. jejích rozhodujících orgánů) v možnosti provést jakoukoli změnu ve využití území. Je tomu ale právě naopak, neboť je povinností obce v rámci územního plánování mj. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejím provedení, jejích přínosy a problémy, riziky s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí,



geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání § 19 odst. 1 stavebního zákona – viz rozsudek Nejvyššího správního soudu 50 A 4/2012 - 97.

Mimo tyto obecné body je nutné zmínit, že pro rozvoj byly navrženy vhodnější plochy – viz navržené řešení.

Vzhledem k dopravnímu zatížení silnice II/101 a jeho předpokládanému navýšení (plánované otvírky pískoven) a problémů s dopravou spojených, nebude, i s ohledem na úměrnost rozvoje, jižně od uvedené silnice navrhována žádná rozvojová plocha pro bydlení.

Z hlediska urbanistického je rovněž vhodné zmínit, že silnice II/101 tvoří přirozenou hranu sídla, za kterou momentálně není rozšiřování zástavby žádoucí.

Návrh možností pracovního uplatnění je mimo podrobnost ÚP, ÚP vymezuje plochy pro rozvoj výroby a dalších činností, jež mohou vést k vytvoření pracovních míst.

#### **14) Otto a Šárka Herberovi, č. j. 58264/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Vzhledem k záměru výstavby na pozemku 125/55 je naším záměrem ho rozdělit na menší části. Navrhujeme zpřístupnění z ulice Fr. Šafaříka.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění: Připomínka se zamítá.** Pozemek je veden ve stavu (SM), na severu sousedící plocha (PP) dopravní napojení umožňuje. Konkrétní rozsah napojení je řešeno např. geometrickým plánem. Dělení parcel je mimo podrobnost územního plánu.

#### **15) Ludmila Hrubešová, č. j. 57881/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění (z důvodu rozsahu, je pod znění zařazeno odůvodnění): Připomínka se spíše zamítá (v některých částech vyhověno).**

a) Lokality U Luhu a U Střelnice - rozvojové území kde již započala výstavba. V novém ÚP jsou zakresleny jako Z18 a Z20, ale v podstatě se nejedná o návrh, ale již o zastavitelné území, na kterém postupně probíhá výstavba.

*V lokalitách Z18, Z20 a P06 jsou vydána územní rozhodnutí/stavební povolení - ta mají omezenou časovou platnost, nemusí dojít k jejich využití, do "stavu" jsou plochy obvykle převáděny s kolaudovanými stavbami zapsanými do katastru nemovitostí – vznik zastavěného stavebního pozemku, viz § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.*

b) P06 - stejná připomínka

*Vyhodnocení viz bod a).*

c) Lokalita V rovném - ve stáv. ÚP uvedena lokalita s převažující funkcí obytnou. V návrh ÚP je uvedena změna části na výroba a skladování - lehký průmysl a není označena změna části lokality na NZ - zemědělské plochy.

*V lokalitě V Rovném koncepcie rozvoje města vychází mj. z demografické prognózy a kapacit technické infrastruktury a občanské vybavenosti (MŠ a ZŠ), na jejich základě byl navržen úměrný rozvoj. Vzhledem k dopravnímu zatížení silnice II/101 a jeho předpokládanému navýšení (plánované otvírky pískoven) a problémů s dopravou spojených nebude, i s ohledem na úměrnost rozvoje, jižně od uvedené silnice navrhována žádná rozvojová plocha pro bydlení. Více k této problematice, viz připomínka – bod 13 č. j. 57516/2017.*

d) Lokalita ZS1 je uvedena jako stávající zeleň soukromá a vyhrazená. Majitel však tyto pozemky kupoval jako části lokality zastavitelné s převažující funkcí obytnou. Je na majiteli pozemků, jak pozemky využije, není přece možné podle užití měnit charakter lokality a tím ji fakticky znehodnotit?

*ZS1 - resp. areál Zahradnictví Jelínek - na základě jednání došlo na zastavitelnou plochu pro bydlení s podmínkou pořízení regulačního plánu a to na základě požadavku orgánu památkové péče a s ohledem na iniciativu vlastníků pozemků. Výsledkem je nově navržená plocha Z24.*

e) Za Humny ve stáv. ÚP je lokalita zastavitelná. Část NS z.p.l by měla být uvedena jako změna, nikoli stávající.

*Návrh územního plánu nevymezuje plochy s rozdílným způsobem využití (stav/návrh) vůči platné ÚPD, ale vůči stavu v území.*

f) Z06 - domnívám se, že tento návrh vlastníka pozemku je v rozporu s obytným charakterem této části města (jedna z nejlidnějších částí města). Rozšířením areálu a vytvořením příjezdu ze silnice II/608 dojde k devastaci charakteru

a tím znehodnocení bydlení a majetku obyvatel. Dojde ke zvýšení dopravy, přerušení valu podél II/608. Žádám o prošetření odborem dopravy MU Kralupy a Policie ČR, dopravního inspektorátu.

*Z06 - navazuje na stávající areál, protihlukový účinek valu bude nahrazen účinky objektů. Oba zmíněné úřady s k ÚP vyjádřily. Dopravní řešení je navrhováno s co největším ohledem na bydlení. Byla navržena plocha Z23 pro zajištění přímého dopravního napojení na silnici II. třídy.*

g) US1 - nevhodnost záměru vidím v nabourání krajinného rázu, v mnohonásobném navýšení dopravy, hluku v přilehlých částech města. Záměr neodpovídá rezidenčnímu charakteru města vzhledem k výborné dostupnosti zaměstnání. Není vhodné upřednostňovat podnikatelské zájmy jednotlivce nad zájmy obce a občanů.

*Podmínka územní studie byla ponechána, jde o záměr, který by měl být řešen komplexně i s ohledem na napojení na technickou infrastrukturu. Plocha Z10 se nachází spíše v lokalitě, pro kterou je výroba a skladování charakteristické, přičemž od stávající zástavby se nachází v poměrně velké vzdálenosti. Rovněž je počítáno s realizací ochranné a izolační zeleně v okolí areálu.*

h) US2 - lokalita při povodních dlouho pod vodou, celkově 2m pod úrovní II/608 (bez možnosti sjezdu), musela by být dopravně obsluhována zástavbou - nevhodné + záměr Hospice považuji za nevhodný vzhledem u velmi frekventované silnice a místě, které je ohroženo povodněmi.

*Plocha pro ÚS2 byla vypuštěna. Došlo k navržení nového řešení. Stávající pila byla zahrnuta do stabilizovaných ploch. V rámci nezastavěné plochy mezi stavbami a komunikací II/608 je navržena plocha pro drobné rozšíření zakončená ochrannou a izolační zelení. Ustanovení vyplývající z vodního zákona musí být respektovány, viz tabulka A.6.2 výrokové části.*

i) P03 - zahradnictví - záměr není vhodný - v prostoru aktivní zóny záplavového území, v blízkosti frekventované silnice a rušné křižovatky. Provoz by vyžadoval zvýšený pohyb aut v bytové zástavbě.

*P03 - podmínky byly vymezeny na základě vymezení v aktivní zóně záplavového území (nutno respektovat § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon) a požadavků Povodí Vltavy, s.p. Vyvolaná doprava zástavbu nezatíží, dobré dopravní napojení na II/608.*

j) Z01 - jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví. Není zpracovaný koncept rozvoje města, schválením návrhu by došlo ke znehodnocení majetku vlastníků.

*Z01 - o nedostatku míst pro parkování i bez konceptu nelze pochybovat (mj. přispívá zámek), plocha bude upravena tak, aby byla co nejvíce na pozemcích v majetku města Veltrusy. V tomto duchu jde o podporu a rozvoj cestovního ruchu ve veřejném zájmu. Jedná se jediné nezastavěné pozemky, na kterých je vhodné záměr tohoto typu realizovat. Plocha Z01 se nachází v určité vzdálenosti od obytné zástavby, což by s plochami Z17, Z20 a Z24 nebylo žádoucí (možné narušení pohody bydlení). Zásah do obory by byl v rozporu s ochranou hodnot v území a umístění západně od parku (mezi parkem a silnicí II/608) urbanisticky, architektonicky a esteticky nevhodné.*

#### **16) Kohl Jiří + Souhrnné podání, č. j. 57882/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Plocha Z06 pro drobnou výrobu a podnikání a zejména nové napojení na II/608 problémy v takto exponovaném území pouze prohloubí. Obava z přesunu dopravní zátěže a vytvoření náblížky II/608 a II/101 - Sběrného charakteru komunikace.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje. Dopravní řešení pro plochu Z06 bylo upraveno, viz např. vypořádání připomínky č. 21. Náblížka/průtah bude zrušena. Regulativ VD bude prověřen s ohledem na sousední obytnou zástavbu. Dopravní napojení plochy Z06 bude provedeno přímo ze silnice II. třídy prostřednictvím plochy Z23. Pro plochu Z06 dále platí podmínka: „V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD.“. Severozápadní okraj plochy je vymezen jako ZO – zeleň ochranná a izolační.

#### **17) Kohl Jiří + Souhrnné podání, č. j. 57884/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Lokalita "Za Humny" a k ní přilehlá obytná zástavba je vzhledem k blízkosti ACHVK silně zasažena negativními dopady této výroby...Návrh na situaci reaguje umístěním koridoru K, který by měl pásem izolační a ochranné zeleně účinky částečně snížit. Rozšíření stávající areálu i do plochy Z06 a plánované dopravní napojení

segmentuje navrhovaný koridor do více částí a naruší tím jeho ochrannou funkci. Tímto rozšířením areálu dojde výrazné separaci stávající přilehlé zástavby a zamýšlené vymezení plochy pro RD a zahrady v Z07 je nežádoucí.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. I při vymezení plochy Z06, jež navazuje na stávající areál, bude šířka koridoru K01 mezi Z06 a II/608 20 m. Protihlukový účinek zeleně převezme zástavba v Z06. K separaci plochy Z07 v souvislosti s plochou Z06 nedojde, obě plochy navazují na stávající zástavbu.

#### **18) Hospic Knížete Václava, Lubomír Kníže, č. j. 57905/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Společnost je vlastníkem p.p.č. 76, 77, 66 898 1065/10, 1209 a 1210. Záměrem je zbudovat rekonstrukci budovy býv kláštera a další přístavbou lůžkové zařízení pro 4 skupiny nevléčitelně nemocných. Žádáme, aby využití plochy P02 dovolovalo záměr realizovat.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Na základě jednání s Povodím Vltavy, s.p. bude možnost realizace hospicu v ploše P02 vyloučena a podmínky využití plochy/OV budou upraveny tak, aby v této ploše nebylo možné realizovat stavby pro ubytování či trvalou hospitalizaci. Cílem je maximální eliminace rizik s ohledem na krizový zákon. Iniciátor záměru hospice byl na vzniklou situaci upozorněn a městem opakovaně vyzván k jednání, ovšem bez reakce.

#### **19) Hyxxxx Vladimír a Vlasta, č. j. 58260/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Přejeme si, aby ÚP vzal v úvahu nutnost: a) vytvoření prostoru pro společenské akce obyvatel (např. v objektu a přilehlém okolí býv. letního kina); b) s tím související znovuoživení tohoto objektu; c) rozšíření veřejné zeleně Pod Horami; d) bytové výstavby s drobnými provozovny v lokalitě V Rovném; e) umístění průmyslové zóny nejen mimo občanskou zástavbu, ale i na vjezdu od obce; f) vybudování sportovního areálu (nejen pro mladé); g) město Veltrusy je těžce postižené průmyslovými podniky - jak hlukem, tak zápachem. Ale těsné sousedství s krásným parkem nabízí možnost residenčního bydlení které svým obyvatelům nabídne prostor jak pro kulturní, tak pro sportovní vyžití.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka je vzata na vědomí. ad a) a b) Jako prostor pro společenské akce je uvažována plocha Z01. S rozvojem v zámeckém parku, vč. Bývalého letního kina, nesouhlasily orgány památkové péče.; ad c) Veřejné zeleně je v lokalitě minimum, ÚP navrhuje zeleň soukromou (plocha Z07).; ad d) viz vypořádání připomínky č. 31.; ad e) požadavku odpovídá např. plocha Z06 a Z10.; ad f) plochy pro sport byly prověřovány, vhodné lokality a pozemky však prozatím nebyly nalezeny.; ad g) Bydlení ve vazbě na park je rozvíjeno.

#### **20) Petr Reichl, č. j. 58357/2017, ze dne 16. 8. 2017**

**Stručné znění:** Na pozemku 403/2 byl sad, vykácen 07/1997. Záměr na výstavbu výrobní haly - nesouhlas sousedících občanů a okresního úřadu, pozastaveno. V roce 2004 žádost o změnu ÚP, nebyla zastupitelstvem schválena. Přesto postavena menší hala v jižní části výrobního areálu, zvýšený hluk a vibrace z lisů, provedeno měření hluku (zpochybňováno). Nyní je hala k prodeji. Proč je pozemek v návrhu ÚP pro výrobu a sklady, což nebylo v minulosti zastupitelstvem odsouhlaseno? Nesouhlas s vymezení plochy (poz. č. 403/2) pro výrobu a sklady.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se vyhovuje. Pozemek bude vymezen jako plocha zeleně. V místě problematická, zřejmě černá stavba. Jedná se o pozemek nacházející se uvnitř bloku, obklopený stávající zástavbou rodinných domů v zahradách. Případné rozšíření výrobních a skladovacích aktivit negativně ovlivní stávající zástavbu, přičemž ochrana stávající kvality bydlení v tomto duchu převažuje nad rozvojem podnikání, výroby a skladování s možnými negativní vlivy.

#### **21) AGEKO, spol. s r.o. zast. JUDr. Tomáš Témín, Ph.D.**

##### **Stručné znění:**

A) Účastník především namítá, že rozsah zastavitelného území se v lokalitě „V Rovném“ dramaticky snížil oproti stávající úpravě územního plánu, ačkoli podle názoru Účastníka není pro toto snížení logické opodstatnění. Zastavitelné území je nyní mnohonásobně menší, ačkoli dané území by mohlo být využito hospodárněji než v navrhovaném znění územního plánu. Ze zastavitelného území byly navíc zcela vyjmuty pozemky parc. č. 279/50, 279/52, 279/53, které jsou v současném územním plánu zastavitelné. Účastník s vyloučením těchto pozemků a s jejich zařazením do ploch zemědělských nesouhlasí, protože je tím omezováno jeho vlastnické právo a ovlivňována realizace jeho záměru.

Územní plán města Veltrusy z roku 2007 navrhl v okolí města rozsáhlé plochy pro bydlení. Principy územního plánování se v čase vyvíjí a musí reagovat zejména na změnu stavebního zákona a ostatní legislativy (a jejího výkladu – judikatury). Územní plány tvořené před 20 lety počítaly s poměrně jinou demografickou prognózou pro jednotlivá území, zastavitelných ploch se navrhovalo v celorepublikovém měřítku nadbytečný počet, což nakonec vyústilo v řadu problémů – blokace území (nemožnost vymezit nové zastavitelné plochy), spekulace s pozemky. Novely stavebního zákona, ale i ostatních zákonů (např. zákon o ochraně ZPF) reagoval na tuto situaci zpřísněním podmínek pro vymezování zastavitelných ploch v rámci zpracování nejen nových územních plánů, ale také jeho změn. Hlavním cílem územního plánování je navrhnout takový rozvoj sídla, který odpovídá jeho reálným potřebám. Tyto potřeby se opírají např. o demografické prognózy, studie kapacit veřejné infrastruktury. Cílem je tedy navrhnout umírněný rozvoj. Původní územní plán navrhl zastavitelné plochy předimenzovaného rozsahu, které již dle stávající legislativy a soudního výkladu nejsou možné.

K případné otázce narušení možné kontinuity územního plánování a jeho soustavnosti (starý vs. nový územní plán) je nutné zmínit fakt, že navržený rozvoj v územně plánovací dokumentaci nemůže deklarovat jeho stálost a neměnnost v čase. Tím by byla výrazně narušena celá logika územního plánování a její proměnlivost v čase, na kterou pamatují i následující ustanovení stavebního zákona:

a) § 5 odst. 6 stavebního zákona: soustavné sledování uplatňování územně plánovací dokumentace a její vyhodnocování; zohlednění změny podmínek, které nejen v území, ale i legislativě a jejím výkladu probíhají

b) Takřka všechny úkoly územního plánování (§ 19 stavebního zákona) pracují s časovým vývojem v území – prověřují a posuzují stav území a případně stanovují požadavky na případné provádění změn v území

c) Na změny v území pamatuje i případný § 102 stavebního zákona týkající se náhrad za změnu v území. V tomto případě upozorňujeme, že náhrady za změnu v území nenáleží vlastníkovi, jestliže ke zrušení (např. zastavitelné plochy) došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavitelnou plochu vymezila. Zároveň musí majiteli vzniknout prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, přičemž je nutné podotknout, že za prokazatelnou majetkovou újmu se nepovažuje např. změna stavu z orné půdy na zastavitelnou plochu a její následné zrušení a navrácení pozemků do ploch zemědělských. Jde tedy o případ, kdy je majiteli pozemku dána možnost využít pozemek k zastavění a on ji během poměrně dlouhé doby nevyužije. Cílem tohoto opatření je zamezení spekulace s pozemky a zamezení blokování území – více viz důvodová zpráva k novele stavebního zákona z roku 2012.

Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Schvalování územně plánovací dokumentace patří nejen do samostatné působnosti obce, ale zároveň představuje nedílnou součást ústavně garantovaného práva na samosprávu. Problematika územního plánování se potýká s řadou překážek a omezení. V tomto konkrétním případě bylo zřejmé, že nový územní plán nemůže z výše uvedených důvodů obsahovat veškeré zastavitelné plochy jako starý územní plán. Proto bylo nutné přistoupit k určité redukci zastavitelných ploch za použití výše uvedených kritérií.

Závěrem je třeba ještě poznamenat, že byl-li pozemek jednou vymezen jako pozemek zastavitelný a nezmění-li se podmínky v místě, nelze jeho určení nikdy změnit. To by de facto znamenalo naprosté omezení obce (resp. jejích rozhodujících orgánů) v možnosti provést jakoukoli změnu ve využití území. Je tomu ale právě naopak, neboť je povinností obce v rámci územního plánování mj. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejím provedení, jejích přínosy a problémy, riziky s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání § 19 odst. 1 stavebního zákona – viz rozsudek Nejvyššího správního soudu 50 A 4/2012 - 97.

Mimo tyto obecné body je nutné zmínit, že pro rozvoj byly navrženy vhodnější plochy – viz navržené řešení.

Vzhledem k dopravnímu zatížení silnice II/101 a jeho předpokládanému navýšení (plánované otvírky pískoven) a problémů s dopravou spojených, nebude, i s ohledem na úměrnost rozvoje, jižně od uvedené silnice navrhována žádná rozvojová plocha pro bydlení.

*Z hlediska urbanistického je rovněž vhodné zmínit, že silnice II/101 tvoří přirozenou hranu sídla, za kterou momentálně není rozšiřování zástavby žádoucí.*

*Navržené funkční využití odpovídá současnému faktickému využívání pozemku.*

B) Návrh územního plánu vymezuje okolo ploch Z10 a Z11 plochu zeleně (ZO), avšak v územním plánu není konkrétně uvedeno, jakou rozlohu má tato plocha zeleně, což by mohlo mít negativní dopad do územního řízení, kde by se množství zeleně mohlo stát předmětem sporu. Navíc podle názoru Účastníka je plocha zeleně zbytečně rozsáhlá (soudě pouze podle grafické části územního plánu) a ještě zmenšuje již tak silně omezenou plochu zastavitelného území v lokalitě „V Rovném“. Plochy Z10 a Z11 jsou situovány v místě, které je vzdálené od bytové výstavby, například od již využitých ploch Z16, a tato vzdálenost je dostatečná na to, aby byly redukovány případné vlivy z realizovaného záměru na plochách Z10 a Z11. Potřeba ochranné zeleně, navíc v takovém rozsahu, je proto silně naddimenzována.

*Připomínce se vyhovuje. Plocha byla navržena dle obdrženého podkladu. Plochy Z10 a Z11 byly sloučeny do plochy jedné – Z10. Etapizace byla ponechána a bude řešena v rámci pořízení územní studie. Plocha Z10 významně zasahuje do nezastavěného území, přičemž se jako žádoucí jeví postupné usměrňování výstavby směrem od komunikace.*

C) Realizace záměru na plochách Z10 a Z11 je v návrhu územního plánu etapizována tak, že na ploše Z11 bude moci být realizován záměr pouze tehdy, pokud plocha Z10 bude využita z více než 80 %. Podle názoru Účastníka je tato etapizace neopodstatněná a zcela zásadně omezuje Účastníka v jeho vlastnického právu. Zastavitelnost území v lokalitě „V Rovném“ je návrhem územního plánu sama o sobě omezená, dále redukována zvětšenou plochou zeleně, protože další omezení v podobě etapizace již není přípustné. Je nutné zdůraznit, že plochy Z10 a Z11 nejsou natolik rozsáhlé, aby jejich využití bylo podmiňováno postupným využíváním těchto ploch. Navíc záměr Účastníka bude obtížné a neekonomické dělit na dvě části, když z pohledu územního plánování to zřejmě obtíže činit nebude, nýbrž ze všech dalších hledisek bude znamenat etapizace zásadní problém a omezení. Etapizace se v územních plánech využívá především na rozsáhlých plochách, když cílem etapizace je zamezení situace, kdy území bude nerovnoměrně využíváno. Etapizace má svůj význam například v rámci bytové výstavby, kde se klade důraz na prvotní výstavbu v lokalitách přiléhajících již realizované bytové zástavbě a teprve po vyčerpání takového území se pokračuje ve výstavbě ve vzdálenějších lokalitách. V případě Účastníka však plochy Z10 a Z11 nejsou natolik rozsáhlé či významné, aby jejich využití bylo etapizováno a realizace záměru dokonce podmiňována procentuálním využitím jedné z těchto ploch.

*Podmínka etapizace bude ponechána. Etapizace představuje jeden z nástrojů územního plánování (respektive úkol územního plánování), jak účelně usměrňovat výstavbu v zastavitelných plochách. U plochy Z10 je to více než žádoucí s ohledem na její rozlohu, tvar a zásah do nezastavěného území.*

D) Za nejzásadnější problém považuje Účastník nutnost vypracování územní studie na plochách Z10 a Z11. Pokud je územní studie pořizována pro ověření možnosti využití konkrétního řešeného území, pak je Účastník toho názoru, že plochy Z10 a Z11 nejsou natolik rozsáhlé či významné, aby realizace záměru byla podmíněna územní studií. Podle názoru Účastníka může být ověření možnosti využití konkrétního řešeného území provedeno bez dalšího v územním řízení bez nutnosti předstupně v podobě územní studie.

Návrh územního plánu je co do vymezení ploch Z10 a Z11 dostatečně určitý v tom smyslu, že i široké veřejnosti je zřejmé, jaký záměr v dané lokalitě může být realizován. Široká veřejnost i stavební úřad tak mají dostatek prostoru pro ověření možnosti využití konkrétního řešeného území v územním řízení. V návrhu územního plánu se uvádí, že na realizaci záměru Z10 bude nutné vypracovat územní studii, avšak při realizaci záměru na ploše Z11 bude nutné zpracovat územní studii na celou lokalitu. Tato formulace je však nejednoznačná, protože není zcela zřejmé, zda při realizaci záměru na ploše Z11 se bude územní studie týkat pouze plochy Z11, nebo zda ploch Z10 a Z11 dohromady. Pokud by se územní studie měla týkat ploch Z10 a Z11 dohromady, tak by reálně byla plocha Z10 dvakrát posuzována územní studií, což je naprosto nepřijatelné a zbytečné. Vše navíc v situaci, kdy by plocha Z10 již byla určitým způsobem využita, protože posuzovat zastavěnou plochu Z10 z hlediska možnosti využití území nedává smysl. Toto opakované posuzování možnosti využití území územní studií značně komplikuje realizaci záměru Účastníka, ačkoli proto neexistuje opodstatnění.

*Připomínka se zamítá. Podmínka vypracování územní studie je zachována. Jedná se o naprosto legitimní nástroj územního plánování mající za cíl prověřit a navrhnout vhodná řešení na celé ploše, aby byla v co největší míře řešena*

*komplexně (včetně veřejné dopravní a technické infrastruktury a prostorového uspořádání objektů). Plocha Z10 je vnímána veřejností velmi problematicky, proto se jako účelné jeví navrhnout takové řešení, které případným obavám předejde a podpoří harmonický rozvoj území.*

**22) Jiří Vajs, č. j. 54851/2017, ze dne 7. 8. 2017**

**Stručné znění:** Žádám o zachování zastavitelnosti pozemků 136/46 a 136/47 pro obytnou zástavbu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje. Na základě jednání s vlastníky bude areál Zahradnictví Jelínek vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení s podmínkou využití zařízení regulačního plánu, na základě požadavku orgánu památkové péče. Plocha propojí vlastní sídlo s nově vznikající zástavbu na východ od něj.

**23) Jiří Vajs, č. j. 54851/2017, ze dne 7. 8. 2017**

**Stručné znění:** Žádám o zachování zastavitelnosti pozemků 779/10 pro obytnou zástavbu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Vymezení pozemku jako ZO vychází z koncepce odclonění negativních účinků II/608 plochou K01, připomínce tak nebude vyhověno. Tvorba zelených ochranných pásů je zakotvena i v prioritě čl. 21 Politiky územního rozvoje ČR, ve znění její 5. aktualizace.

**24) František Pochobradský, č. j. 55941/2017, ze dne 9. 8. 2017**

**Stručné znění:** Dotčené pozemky 900/22, 900/23, 900/24, 908/3 - chybí popis záměru.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Pokud se jedná o podnět č. 18 dle tabulky v kap. C.10.18. (výstavba RD se zahradou), připomínce nebude vyhověno, neboť se pozemky nacházejí v záplavovém území a z části v aktivní zóně záplavového území, v území je dostatek jiných, vhodnějších ploch pro bydlení.

**25) Štěpán Tesař, č. j. 55985/2017, ze dne 9. 8. 2017**

**Stručné znění:** Dotčené pozemky 900/22, 900/23, 900/24, 908/3 - chybí popis záměru.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínka se zamítá. Pokud se jedná o podnět č. 18 dle tabulky v kap. C.10.18. (výstavba RD se zahradou), připomínce nebude vyhověno, neboť se pozemky nacházejí v záplavovém území a z části v aktivní zóně záplavového území, v území je dostatek jiných, vhodnějších ploch pro bydlení.

**26) Petr Jelínek, č. j. 55941/2017, ze dne 9. 8. 2017**

**Stručné znění:** 1) V návrhu ÚP jsou moje pozemky a pozemky spoluvlastníků (136/18, 136/40, 131/4, 132/6, 133/4, 133/3, 133/10, 133/9, 136/45, 125/130) vedeny jako ZS1 - zahradnictví. Oproti platnému ÚP, kdy jsou vedeny jako zastavitelné - obytné území. Se změnou nesouhlasím, požaduji zachování pozemků jako stavebních, tak i možnost rozvoje zahradnictví. 2) Na dotčených pozemcích jsou vymezena bezmotorová propojení, s čímž nesouhlasím.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce se vyhovuje. Na základě jednání s vlastníky bude areál Zahradnictví Jelínek vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení s podmínkou využití zařízení regulačního plánu, na základě požadavku orgánu památkové péče. Plocha propojí vlastní sídlo s nově vznikající zástavbu na východ od něj.

**27) Zdeňka Havlíňová, č. j. MUV-3824/2017, ze dne 6. 9. 2017**

**Stručné znění:** Vlastník pozemku 772/1 (lokalita U Blaněk) požadující vymezit pozemek jako "zastavitelný", a to v šíři jednoho stavebního pozemku (cca 40 m) podél ulice V Cihelnách. Toto požaduje i u dalších pozemků podél uvedené ulice. Navazuje na stávající zástavbu, existují inž. sítě, po realizaci PPO byla odstraněna Qaz.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nelze vyhovět, lokalita se nachází v aktivní zóně záplavového území - nutno respektovat § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

**28) Zdeňka Havlíňová, č. j. MUV-3825/2017, ze dne 6. 9. 2017**

**Stručné znění:** Stejný požadavek jako u 26, jen forma námítky (26 forma požadavek).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nelze vyhovět, lokalita se nachází v aktivní zóně záplavového území - nutno respektovat § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

**29) Zdeňka Havlínová, č. j. MUV-3826/2017, ze dne 6. 9. 2017**

**Stručné znění:** Vlastník pozemků 362/17, 279/57 a 357/17 v námitce požadující zachovat pozemky jako "zastavitelné" dle platné ÚPD.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nelze vyhovět, pozemky se nacházejí ochranném pásmu ACHV - hranice odstupu pro obytnou zástavbu (OÚ Mělník č.j. 00/RRR/558-1Ú ze dne 27.3.2000).

**30) Zdeňka Havlínová, č. j. MUV-3827/2017, ze dne 6. 9. 2017**

**Stručné znění:** Vlastník pozemků 136/48 a 1086/2 námitkou rozporuje návrh ÚP, který vymezuje lokální biokoridor, a požaduje "zastavitelné" pozemky dle platné ÚPD.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nelze vyhovět, neboť vymezení LBK 214 Veltruský luh - V řečištích je v souladu s Plánem ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (2015). Jeho respektování bylo požadováno OŽP MěÚ Kralupy n. V. při projednávání návrhu zadání. Plány ÚSES jsou neopomenutelným podkladem pro zpracování návrhů územního plánu.

**C.15.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 52 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Připomínky uplatněné k návrhu pro veřejné projednání, které se konalo dne 14. listopadu 2018.

**20) č. j. MUKV 98003/2018 VYST, ze dne 19. 11. 2018**

**Stručné znění:** Nesouhlas s plochou P04 pro rozšíření ZŠ (snížení kvality bydlení, ztráta soukromí na zahradě, zvýšená doprava). Návrh parc. č. 406/28 na veřejnou zeleň (rozšíření parčíku, dětské hřiště, parkoviště), dále návrh etapizace přístavby ZŠ.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nebude vyhověno. Kapacita školy je v současnosti zcela vyčerpána, proto je její rozšíření veřejným zájmem. Město studiemí prověřuje možnosti rozšíření školy, proto je i tato plocha zahrnuta do ÚP. Došlo k odkupu pozemku městem.

**21) Morávková Janka, č. j. MUKV 98164/2018 VYST, 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Nesouhlas s plochami Z06 a Z10 z důvodu snížení pohody bydlení, navýšení dopravy, hluku a prašnosti, snížení bezpečnosti na silnici. Namísto toho návrh využití obytné zástavby s možností drobné řemeslné výroby; kde by zástavba nebyla možná, vymezit veřejnou městskou zeleň, oddechovou zónu, popř. izolační zeleň.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nebude vyhověno. Plocha Z06 navazuje na stávající areál, který rozšiřuje směrem od obytné zástavby. Dopravní obsluha je podmíněna ze silnice č. II/608, tzn. mimo obytnou zástavbu. Využití plochy Z10 je podmíněno zpracováním regulačního plánu RP10, který má prověřit uvedené dopady a minimalizovat, předpokládán je proces EIA dle zákona č. 100/2001 Sb.

**22) Luksík Jan, č. j. MUKV 98178/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Návrh pro veřejné projednání vymezuje na parc. č. 355/1 veřejné prostranství, podatel připomínky má uvedenou parcelu ve 20letém pronájmu a jeho záměrem je vybudovat hřiště pro míčové aktivity a trénink agility, za souhlasu města veřejnosti přístupné. Přístup z přilehlého firemního areálu, tam parkování; hřiště by bylo ozeleněno. Žádost o přehodnocení na hřiště.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nebude vyhověno, neboť navrhované záměry lze realizovat v rámci ploch „zeleň - zahrady a sady (ZZ)“ a jejich regulativů; plocha Z07 vymezena jako ZS.

**23) Hrušešová Ludmila, č. j. MUKV 98161/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Na parc. č. 1054 rozšířit prostor občanské vybavenosti kolem letního kina - louka pod Dórským pavilonem.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Připomínce nebude vyhověno, neboť řízení o určení vlastnictví dopadlo pro Město Veltrusy negativně. NPÚ není aktuálně záměru nakloněno.

#### **24) Krčmová Věra, č. j. MUKV 98162/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Pro plochu Z13 stanovit podmínku, aby město bylo přímým účastníkem při rozhodování charakteru lehké výroby a stanovit podmínku k vytvoření ochranné zeleně.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Uvedenou podmínku ÚP stanovit nemůže, město se může účastnit územního a stavebního řízení, procesu EIA apod. Ochranná zeleň je navržena při silnici č. II/608 jako samostatná plocha K08.

#### **25) Baránková Marta, č. j. MUKV 98167/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:**

1) Návrh ÚP by měl být zpracován s větším tvůrčím nasazením a větší dávkou velkorysosti. Není vytvořena plocha, která by sloužila coby územní záloha rozvoje města, s čímž počítal platný ÚP v lokalitě V Rovném.

2) Nesouhlas s plochami Z10 a Z13.

3) Plocha Z10 - uvést, že záměr podléhá posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb.

4) Chybou je zrušení zastavitelné plochy 08 V Rovném, důvody pro toto zrušení?

5) Lokality U Luhu, U Střelnice, Zahradnictví Jelínek - koncipovány jako noclehárny, chybí stavby drobné architektury, plochy zeleně.

6) Podpora odkupu pozemků od soukromých subjektů pro pásy zeleně podél silnice č. II/608.

7) Ul. Tomkova - garáže pro osobní automobily - není vymezení jako SM chybou?

8) Plocha Z01 - nákladný výkup od soukromých majitelů, preference víceúčelového hřiště pro volnočasové aktivity pro všechny věkové generace včetně zázemí.

9) Halda č. 1 - chybně uvedena výška, spíše uvádět objem. Halda č. 2 - proč není zakreslena? Jsou majitelé hald seznámeni s návrhem ÚP, souhlasí s ním?

10) Parc. č. 234/1 a okolní označeny jako SM, proč tak není celá lokality 08 V Rovném? Dále ZS a LBK 214.

11) V ÚP chybí informace, že vyvážením chemického odpadu (styrénu) z ACHV do pískovny mezi hřbitovem a ul. U Letního kina došlo ke kontaminaci podzemních vod.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad 1) Aktuální návrh ÚP pracuje s limity maximální kapacity rozvoje v návaznosti na demografickou prognózu, veškerý rozvoj je třeba řádně odůvodnit. Velkorysost se v ÚP opakovaně ukazuje jako mylná cesta, viz problematická suburbanizace v okolí velkých měst umožněná ÚPD z 90. let. 20. stol. Každé 4 roky je zpracovávána tzv. zpráva o uplatňování ÚP (§ 55, odst. (1) stavebního zákona), v rámci které je možné revidovat stávající ÚP, vč. přidání nových rozvojových ploch, pokud dojde k vyčerpání ploch z platné ÚPD.

Ad 2) Z10 - využití plochy je podmíněno zpracováním regulačního plánu RP10, který má prověřit využití lokality, vč. etapizace, a zohlednit dopady na obyvatelstvo a životní prostředí a minimalizovat je, předpokládán je proces EIA dle zákona č. 100/2001 Sb.

Z13 - plocha pro rozšíření ACHV, je přebírána z platné ÚPD, jedná se o lokalitu dlouhodobě uvažovanou pro rozvoj areálu společnost Unipetrol. Podmínkou využití plochy je nerozšiřování ochranných pásem ACHV do zastavěného území a eliminace vlivů na ŽP. Mj. je plocha Z10 součástí lokality 02 V Rovném, jejíž zrušení je rozporováno.

ad 3) Co podléhá či nepodléhá posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, určuje tento zákon, viz jeho příloha č. 1, nikoli územní plán. ÚP nemá opisovat legislativu, ale stanovit koncepci rozvoje území, rovněž může dojít ke změně legislativy.

ad 4) Viz bod ad 1).

ad 5) Plochy smíšené obytné - městské (SM) umožňují požadované - viz regulativy na str. 20 výroku a koeficienty zeleně (KZ) v kap. A.6.4 tamtéž. Využití lokalit je navíc podmíněno zpracováním regulačních plánů, jejichž úkolem je mj. kvalitní urbanistické uspořádání.



ad 6) V kap. A.8 je požadované již řešeno vymezením VPS PP01 s předkupním právem pro Město Veltrusy.

ad 7) Lokalita jižně od ul. Tomkova je navrhována k přeměně na bydlení (SM), viz vymezení plochy P05.

ad 8) Jedná se o víceúčelovou plochu veřejného prostranství, jejíž využití je ovšem limitováno vymezením v aktivní zóně záplavového území.

ad 9) Halda č. 2 je černou stavbou, jejíž legalizaci ÚP nepřipouští, zájmem města je její odstranění.

Proces pořízení ÚP je upraven stavebním zákonem (§ 43 a následující), vč. možnosti jeho připomínkování, majitelé hald se k ÚP nevyjádřili.

ad 10) Viz bod ad 1).

ad 11) ÚP není nástrojem pro řešení kontaminace podzemních vod. Aktuální informace o kontaminaci nemá zpracovatel ÚP k dispozici.

## C.16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Připomínky uplatněné k návrhu pro veřejné projednání, které se konalo dne 14. listopadu 2018.

### 26) Sekel Antonín, Sekelová Jana, č. j. MUKV 97568/2018 VYST, ze dne 19. 11. 2018

**Stručné znění:** Znehodnocení parc. č. st. 81/2 vymezením jako ZV (v ploše Z01), nesouhlas s tímto vymezením a požadavek na vymezení jako „zastavěná plocha a nádvoří“.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Pozemek vymezen jako zeleň sídelní (ZS), s omezeními dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, neboť se nachází v aktivní zóně záplavového území. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Toto nové vymezení je „přísnější“ než vymezení dosavadní, nyní se v aktivní zóně záplavové území nachází celá plocha Z01, nikoli jen její jižní část.

### 27) Bulínová Štěpánka, č. j. MUKV 96699/2018 VYST, ze dne 19. 11. 2018

**Stručné znění:** Je rozporováno využití pozemků ve vlastnictví podatelky k jiným účelům (zástavba RD, parkoviště, veřejná zeleň) než k zemědělské výrobě, kterou je požadováno zachovat. Za parc. č. 900/10 pro parkoviště (plocha Z01, 17 506 m<sup>2</sup>) nabídnuta parc. č. 779/4 (zde již parkoviště v minulosti bylo; západně od P03, 1 191 m<sup>2</sup>).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Návrh ÚP neomezuje současné využití území - zemědělskou výrobu, tuto bude možné provozovat nadále i po vydání ÚP. ÚP připouští i jiné možné využití, ovšem nemůže jej vynucovat.

Parc. č. 779/4 má pro potřeby parkoviště malou výměru (1 191 m<sup>2</sup>), plocha Z01 nemá sloužit pouze jako parkoviště, ale zejm. jako veřejný prostor, jehož umístění je vhodnější mimo těsnou návaznost na hlavní komunikace.

### 28) Dolanský Bohuslav, č. j. MUV-4393/18, ze dne 24. 10. 2018

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 81/1 a 71 rozporující vymezení parcel jako ZV (v rámci plochy Z01) a požadující ponechání využití dle platného ÚP, tj. zastavitelné.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Pozemek vymezen jako zeleň sídelní (ZS), s omezeními dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, neboť se nachází v aktivní zóně záplavového území. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Toto nové vymezení je „přísnější“ než vymezení dosavadní, nyní se v aktivní zóně záplavové území nachází celá plocha Z01, nikoli jen její jižní část.

**29) Dolanský Bohuslav, č. j. MUKV 87862/2018 VYST, ze dne 24. 10. 2018**

**Stručné znění:** Námitka shodná s předcházející námitkou č. 28.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Viz vyhodnocení námitky č. 28.

**30) Dolanský Bohuslav, č. j. MUKV 98499/2018/VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Námitka shodná s předcházející námitkou č. 28, doplnění argumentace o neinformování městem o změně využití, snížení tržní hodnoty pozemku a tím finanční poškození vlastníka, možnost přehodnocení aktivní zóny záplavového území.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Viz vyhodnocení námitky č. 28. Informování probíhá prostřednictvím etap pořizování ÚP.

**31) Dvořák Václav, č. j. MUKV 97894/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 279/72 (lokalita 08 V Rovném) rozporující vyřazení parcely ze zastavitelného území, čímž dochází ke ztrátě hodnoty nemovitosti.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Celou lokalitu 08 V Rovném bylo možné využít od roku 2006, od kdy platí současný ÚP, k využití však nedošlo. Území je zatíženo narůstající dopravou na silnici č. II/101, problematické již v nové zástavbě západně od II/101. Z hlediska bilance rozvojových ploch pro bydlení je rozvoj za II/101 neodůvodnitelný - již současný návrh ÚP vymezuje dostatek ploch pro bydlení, mírně je překračována demografická prognóza.

**32) Fišerová Dagmar, č. j. MUKV 93076/2018 VYST, ze dne 8. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 279/41 a spoluvlastník parc. č. 279/74 (lokalita 08 V Rovném) nesouhlasí s vyřazením parcel ze zastavitelného stabilizovaného území, dochází tím k mnohonásobné ztrátě hodnoty pozemků. Požadavek na zachování vymezení dle platného ÚP. Pokud nebude požadavku vyhověno, žádost o směnu zastavitelných pozemků ve vlastnictví Města Veltrusy. V krajním případě bude požadována náhrada dle § 102 SZ.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Celou lokalitu 08 V Rovném bylo možné využít od roku 2006, od kdy platí současný ÚP, k využití však nedošlo. Území je zatíženo narůstající dopravou na silnici č. II/101, problematické již v nové zástavbě západně od II/101. Z hlediska bilance rozvojových ploch pro bydlení je rozvoj za II/101 neodůvodnitelný - již současný návrh ÚP vymezuje dostatek ploch pro bydlení, mírně je překračována demografická prognóza.

**33) Havlíňová Zdeňka, č. j. MUKV 97859/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 136/48 a 1086/2 (za zahradnictvím p. Jelínka) rozporující vymezení parcel jako lokální biokoridor, je požadováno vymezení dle platného ÚP, tj. zastavitelné území. Došlo by ke znehodnocení pozemků, probíhá územní řízení zahrnující i tyto pozemky (bude požadována náhrada - rozdíl v ceně pozemků vs. náklady vynaložené na územní řízení), nesmysl zakončit LBK na frekventované komunikaci II. třídy.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Vymezení ÚSES proběhlo dle Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (2015), což bylo požadováno odborem životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou již při projednávání zadání. Využití těchto parcel pro výstavbu bylo uvedeným odborem v průběhu pořizování ÚP opakovaně zamítáno.

**34) Havlíňová Zdeňka, č. j. MUKV 97857/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 362/17 a 357/17 (jižně od haly p. Luksíka) nesouhlasí s vymezením způsobu využití (částečně izolační pás zeleně při II/608) v návrhu nového ÚP a požadující vymezení dle platného ÚP, tj. zastavitelné území. Dojde k výraznému snížení hodnoty uvedených pozemků (náhrady dle § 102 SZ), izolační pás zeleně nebude nikdy realizován, kvůli nesouhlasu vlastníka, ochranným pásmům - silnice II/608, VTL plynovodu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce bude částečně vyhověno. Pozemkem parc. č. 362/17 vymezen jako plocha „Z26“ se způsobem využití „VD - výroba drobná a služby“, v platném ÚP vymezeno jako produkční území. Jedná se o lokalitu ve vhodné poloze s dobrou dopravní napojitelností na dvě silnice II. třídy. Jsou respektovány podmínky ochranného pásma Areálu chemických výroby. Přímo pozemkem však prochází v jeho severovýchodní

části produktovod ČEPRO Roudnice - Kralupy (DN300), v západní části vysokotlaký plynovod GasNet, s.r.o. a ve východní části pak podzemí elektrické vedení ČEZ Distribuce a.s., vše s příslušnými ochrannými pásmy. Využití plochy je tak závislé na vyjádření provozovatelů/oprávněných investorů v dalších etapách pořizování ÚP. Pozemek parc. č. 357/17 při silnici č. II/608 zůstane vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území (NS), z důvodu zachování zeleně při uvedené silnici a pohledového odclonění.

### **35) Havelková Eva, č. j. MUKV 98503/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 1386 a 1068, vymezeny jako ZV v rámci plochy Z01, s čímž nesouhlasí a požaduje vymezení jako ZS1 v ploše P03.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Pozemek vymezen jako zeleň sídelní (ZS), s omezeními dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, neboť se nachází v aktivní zóně záplavového území. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Toto nové vymezení je „přísnější“ než vymezení dosavadní, nyní se v aktivní zóně záplavové území nachází celá plocha Z01, nikoli jen její jižní část. Vymezení ZS1 – nově ZZ1 není vyhověno, neboť je třeba plochu Z01 řešit jako celek.

### **36) Hospic knížete Václava o.p.s., č. j. MUKV 98172/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Požadavek, aby parc. č. 66, 76, 77, 898, 1065/10, 1209 a 1210 (vlastník) vymezené v ploše P02 umožňovaly využití OV bez omezení uvedeného v kap. A.6.3. ("s vyloučením možnosti ubytování či dlouhodobé hospitalizace osob (např. hospic)").

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Omezující podmínka byla do ÚP zapracováno na základě stanovisek k návrhu pro společné jednání od vodoprávního úřadu MěÚ Kralupy nad Vltavou (MUKV 46594/2017 OŽP, 16.8.2017) a Povodí Vltavy, s.p. (44684/2017-242-Ka, 14.8.2017) a následného jednání s těmito institucemi (19.10.2017, na OŽP MěÚ Kralupy n. V.). Ze strany města Veltrusy i zpracovatele ÚP byla snaha v této věci kontaktovat zástupce hospice, ti však nereagovali. Vlastník v námitce mj. s odkazem na Plán pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Labe pro období 2105 - 2021 (11/2015) uvádí možnost „individuálních protipovodňových opatření“, doposud (tj. od roku 2017) neposkytl zpracovateli ÚP žádný projekt, ze kterého by mohl případně zapracovat podmínky či jej projednat s příslušnými institucemi. Zpracovatelé po společném jednání i veřejném projednání telefonicky i emailem (lze doložit) kontaktovali s žádostí o poskytnutí bližších podkladů k záměru, vždy bez odezvy (kontakty získány od zástupců Města Veltrusy a z webu <https://www.hospicknizetevaclava.cz/kontakty/>). Pro úplnost uvádíme, že Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Toto nové vymezení je „přísnější“ než vymezení dosavadní. Rizikovost území z hlediska povodní je tedy prokazatelná, dostatečnost individuálních protipovodňových opatření nikoli.

### **37) Luksík Jan, č. j. MUKV 98182/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 355/2, na které je vymezen způsob využití ZO (izolační pás zeleně při silnici II/608, plocha K01), má na ní stavební záměr - drobnou zástavbu nízkých přízemních ubytovacích sekcí pro přechodné ubytování převážně zaměstnanců zdravotně postižených, doplněné o technické zázemí firmy LUKSÍK-sociální podnik s.r.o. Přiložena dokumentace stavebního záměru. Požadavek na zapracování stavebního záměru.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Předložená dokumentace stavebního záměru odpovídá spíše trvalému bydlení než přechodnému ubytování. Jedná se o lokalitu u frekventované silnice č. II/608, podél které je dlouhodobým záměrem města realizovat pás izolační zeleně, který by byl požadovaným záměrem narušen. Plocha se nachází v ochranném pásmu Areálu chemických výroby pro obytnou zástavbu.

**38) Jelínek Petr, Jelínková Lenka, č. j. MUKV 96694/2018 VYST, ze dne 19. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastní parc. č. 131/4 a 125/130 nesouhlasí se zahrnutím pozemků do plochy Z24, požadováno je zahrnutí do plochy P06, neboť i přes sousedství se zahradnictvím mají vlastní přístup ke komunikaci i k inženýrským sítím. Není nutno zpracovávat regulační plán.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Vyčlenění do samostatné plochy Z24 je dáno současným stavem v území a rozsahem plochy, v rámci které je třeba mj. řešit budoucí prostupnost. Požadavek na regulační plán je dán vymezením plochy v ochranném pásmu národní kulturní památky zámek Veltrusy, uplatněn byl orgánem památkové péče v rámci procesu pořizování ÚP.

Dle dohody se společností Středočeské vodárny, a.s. a vodoprávním úřadem MěÚ Kralupy nad Vltavou musí být nakládání se splaškovými odpadními vodami v rozsáhlejších plochách řešeno prostřednictvím vlastního výtlaku do tlakové kanalizace, pokud prověření její kapacity prokáže, že je to možné. Dále musí plochy mít vlastní čerpací stanice.

**39) Jaroš Vladimír, č. j. MUKV 97860/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vymezení haldy č. 1 (plocha K07) jako ZV je pouhá, ničím nepodložená fabulace. Opomenuto vymezení haldy č. 2, čímž je popřen skutečný stav - je trváno na její zakreslení, příp. s nějakým komentářem. Skutečné údaje o haldách jsou na SÚ MěÚ Veltrusy.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Vymezení haldy č. 1 ZV, nově ZS, vychází z prezentace vlastníka haldy a možností v daném území. Halda č. 2 je černou stavbou, jejíž legalizaci ÚP nepřipouští, zájmem města je její odstranění.

**40) Putyra Karel, č. j. MUKVP00DWQR2, ze dne 19. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 458 v sousedství plochy P04 (přístavba ZŠ), s kterou nesouhlasí z důvodu ztráty soukromí, zvýšení hluku při plánovaném komerčním využití (tělocvična), zhoršení dopravní situace, úbytku zeleně, obestavení jeho nemovitosti objektem ZŠ. Tím by došlo ke snížení ceny nemovitosti a k celkovému snížení kvality života.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Kapacita školy je v současnosti zcela vyčerpána, proto je její rozšíření veřejným zájmem. Město studii prověřuje možnosti rozšíření školy, proto je i tato plocha zahrnuta do ÚP. Došlo k odkupu pozemku městem.

**41) Kvěch Josef, Kvěchová Marcela, č. j. MUKV 97571/2018 VYST, ze dne 19. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 279/35 (lokality 08 V Rovném) nesouhlasí s vyřazením pozemku ze zastavitelné plochy dle platné ÚP a požadující vymezení dle platného ÚP. Návrh využití pro hospic ale i jiné stavby. Hluk lze řešit posunutím výstavby od silnice II/101, příp. realizací zeleného pásu. Takto dochází ke snížení ceny nemovitosti a dotčení vlastnických práv. V případě nevyhovění požadavku či případné protisměny bude přistoupeno k řešení náhrady dle § 102 SZ. Mimosoudní dohoda je možná.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Celou lokalitu 08 V Rovném bylo možné využít od roku 2006, od kdy platí současný ÚP, k využití však nedošlo. Území je zatíženo narůstající dopravou na silnici č. II/101, problematické již v nové zástavbě západně od II/101. Z hlediska bilance rozvojových ploch pro bydlení je rozvoj za II/101 neodůvodnitelný - již současný návrh ÚP vymezuje dostatek ploch pro bydlení, mírně je překračována demografická prognóza.

**42) Mareš Michal, č. j. MUKV 98001/2018 VYST, ze dne 19. 11. 2018**

**Stručné znění:** Nesouhlas s plochou P04 (přístavba ZŠ), neboť by vedla ke ztrátě soukromí v naší nemovitosti čp. 471, došlo by k rapidnímu snížení kvality života v sousedství 13 m vysoké budovy a ke snížení hodnoty nemovitosti. Předložen návrh varianty na klidovou zónu v okolí školy.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Kapacita školy je v současnosti zcela vyčerpána, proto je její rozšíření veřejným zájmem. Město studii prověřuje možnosti rozšíření školy, proto je i tato plocha zahrnuta do ÚP. Došlo k odkupu pozemku městem.

**43) Římskokatolická farnost Kralupy nad Vltavou, č. j. MUKV 98501/2018 VYST, ze dne 21. 11. 2018**

**Stručné znění:** Jako vlastník parc. č. 148/6, 148/21, 148/33, 148/54, 180/1, 1335, 1337, 1339 a 1390 podává námitku proti zrušení pozemní komunikace č. 093-143 se statutem veřejně prospěšného charakteru, neboť tím dochází k omezení přístupu na uvedené pozemky. Pokud námitce nebude vyhověno, je předložena alternativa spočívající v úpravě okružní křižovatky (plocha Z21) dle přiloženého zákresu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. V platné ÚPD je v trase pozemní komunikace č. 093-143 vymezeno bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, nikoliv pozemní komunikace. Návrh ÚP přebírá z platného ÚP návrh přeřešení křižovatky II/101 a ul. Fr. Šafaříka na okružní. Cílem úpravy je zpomalení vozidel přijíždějících do Veltrus a vytvoření brány do sídla. Z tohoto pohledu je nevhodné a nekoncepční vytvářet další připojení (obytné zástavby) těsně před okružní křižovatkou. Nicméně pokud se v budoucnu ukáže, že řešení je průchozí přes dotčené orgány (Odbor dopravy a DI PČR), pak ho lze připustit dle návrhu ÚP (dopravní infrastruktura je v plochách nezastavěného přípustná, totéž platí i u přesného řešení okružní křižovatky).

**44) Římskokatolická farnost Kralupy nad Vltavou, č. j. MUKV 98158/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:**

1) Jako vlastník parc. č. 148/6, 148/21, 148/33, 148/54, 180/1, 1335, 1337, 1339 a 1390 podává námitku proti vymezení ZS v ploše Z20 oproti platnému ÚP, ve kterém jsou pozemky vymezeny jako „obytné území s případnou občanskou vybaveností“, takto dochází ke snížení tržní hodnoty pozemků.

2) Námitka proti zrušení návrhu pozemní komunikace č. 093-143 uvedené v platném ÚP, která zpřístupňuje pozemky podatele.

3) Námitka proti nedoplnění OV v rámci plochy Z20. Navrhováno je SM doplnit o „drobnou nerušící občanskou vybavenost“.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno.

ad 1) V návrhu ÚP je vymezen úzký pruh (cca 15 m) soukromé zeleně podél hranice obytné lokality. Cílem vymezení je stanovení hranice, resp. vytvoření přechodu zástavby do volné krajiny. Aktuální návrh ÚP pracuje s limity maximální kapacity rozvoje v návaznosti na demografickou prognózu a dále např. s ochranou ZPF, které omezují možnosti rozvoje sídla (viz stanoviska dotčených orgánů). Zároveň vymezení soukromých zahrad není překážkou budoucí přeměně na zastavitelné obytné plochy, pokud dojde k využití ostatních zastavitelných ploch.

ad 2) Viz předchozí námitka č. 43.

ad 3) Požadované využití je již přípustné dle návrhu ÚP, viz kap. A.6.

**45) Slezáková Jana, č. j. MUKV 97854/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Požadavek na vymezení parc. č. 180/13 (SV od plochy Z20) jako zastavitelné plochy pro rodinné domy.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Plocha se nachází v izolované poloze ve volné krajině, nejsou dostupné inženýrské sítě ani dopravní napojení. Nachází se v ochranném pásmu národní kulturní památky zámek Veltrusy. Požadavek tak odporuje základním urbanistickým pravidlům pro vymezení zastavitelných ploch. Z hlediska bilance rozvojových ploch pro bydlení je plocha neodůvodnitelná - již současný návrh ÚP vymezuje dostatek ploch pro bydlení.

**46) Sekel Antonín, Sekelová Jana, č. j. MUKV 88651/2018 VYST, ze dne 29. 10. 2018**

**Stručné znění:** Námitka shodná s předcházející námitkou č. 26.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Viz vyhodnocení námitky č. 26.

**47) Sekel Antonín, Sekelová Jana, č. j. UV-4427/18, ze dne 29. 10. 2018**

**Stručné znění:** Námitka shodná s předcházející námitkou č. 26.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Viz vyhodnocení námitky č. 26.

#### **48) Tesař Štěpán, č. j. MUKV 98160/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

##### **Stručné znění:**

- 1) Spoluvlastník parc. č. 900/22, 900/23, 900/24, 908/3 (v ploše Z01) požadující celý trojúhelník mezi silnicí II/608, okrajem parku a ulicí Maršála Rybalka vymezit jako zastavitelný pro rodinné domy a zároveň jako zátopovou oblast.
- 2) Provéřit, zda je uvedená oblast zátopová (po vybudování protipovodňové stěny a eventuálním poopravení staré chatkovské hráze).

Řešení záplav nechat na vlastnících nemovitostí.

##### **Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad 1) Námitce nebude vyhověno. Zmiňovaný trojúhelník se nachází v ochranném pásmu národní kulturní památky zámek Veltrusy a zároveň v aktivní zóně záplavového území, viz níže, což jsou významné limity využití území. Dále se jedná o značně rozsáhlé území, jež je z hlediska bilance rozvojových ploch pro bydlení neodůvodnitelné - již současný návrh ÚP vymezuje dostatek ploch pro bydlení.

ad 2) Uvedená oblast je dotčena aktivní zónou záplavového území. Všechny uvedené pozemky se nachází v aktivní zóně záplavového území. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021 stanovil změnu záplavového území významného vodního toku Vltava, v ř. km 0,00 – 40,00, a stanovil v totožném úseku změnu aktivní zóny záplavového území, s datem účinnosti 16. 12. 2021 (č. j. 159358/2021/KUSK). Toto nové vymezení je „přísnější“ než vymezení dosavadní.

#### **49) Veselý Tomáš, č. j. MUKV 95373/2018 VYST, ze dne 15. 11. 2018**

**Stručné znění:** Požadavek na zúžení ulice U Stadionu o zelený pruh k odkupu od Města Veltrusy dle přiloženého geometrického plánu č. 1706-4141/2015 potvrzeného Katastrálním úřadem, KP Mělník dne 27. 6. 2018.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce bude vyhověno. Požadavek odpovídá stavu v území - návaznost na další části ulice. Veřejný prostor zůstane zachován v dostatečné šíři.

#### **50) AGEKO, spol. s r.o., zast. JUDr. Tomáš Těmín, Ph.D., č. j. MUKV 81354/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 279/49, 279/50, 279/52, 279/53 v ploše Z10 a ÚS1:

- 1) Považuje za nedůvodné, aby na ploše Z10 byla zpracována územní studie, její zařazení do ÚP je v rozporu s § 30 SZ. Lhůta 6 let pro její pořízení výslovně nevyplyvá ze SZ. Uvedené představuje omezení vlastnického práva.
- 2) Je rozporována etapizace.
- 3) Je rozporována rozšíření pásu zeleně v jihovýchodní části plochy Z10, pás obvodové zeleně by měl být všude stejně široký.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce bude částečně vyhověno.

Ad 1) Využití plochy Z10 již není podmíněno zpracováním územní studie (ÚS1), ale regulačním plánem (RP10). Jedná se o plochu značného rozsahu (7,61 ha), která tak představuje cca 16 % celkové výměry všech zastavitelných ploch. Rozsáhlejší je již jen plocha Z13 (10,15 ha) dlouhodobě určená pro rozšíření stávajícího ACHV. Další navrhované plochy pro výrobu nedosahují ani výměry 2 ha. Ostatní, plošně významné zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení – Z20 (6,49 ha, již zastavována), Z24 (5,18 ha, podmínkou využití plochy je zpracování regulačního plánu RP24), Z18 (3,85 ha, již zastavována) či Z17 (3,57 ha, podmínkou využití plochy je zpracování regulačního plánu RP17). Z uvedeného vyplývá, že se v rámci návrhu ÚP jedná o významnou plochu, se kterou spojená značná potenciální rizika, např. vlivy na životní prostředí – vyplývá z dosavadního projednávání s OŽP (hluk, osvětlení, zásah do volné krajiny, ovlivnění krajinného rázu, vliv na zemědělský půdní fond atd.) či dopravní a technickou infrastrukturu (opakovaně řešené problematické odkanalizování, řešené s provozovatelem kanalizace). Opakovaně vznesené dotazy, včetně veřejného projednání, na bližší popis záměru nebyly zodpovězeny. Proces EIA nebyl řádně ukončen. Dle § 61 zákona č. 183/2006 Sb. regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Vzhledem k již prokázaným a i předpokládaným problémům k řešení, které jsou

s plochou Z10 spojeny, je její využití podmíněno zpracováním regulačního plánu jakožto nástroje pro řešení uvedených problémů, podrobněji viz zadání RP10 v kap. A.13.

Ad 2) Požadavek na etapizaci je dán značným rozsahem plochy a nedostatečnými podklady o předpokládaném využití plochy, podrobněji viz předchozí bod 1).

Ad 3) Rozšíření pásu zeleně v jihovýchodním cípu plochy Z10 je dáno kontaktem se stávající enklávou zahrádek (ZZ), účelem rozšíření je odclonění této enklávy od plochy Z10.

#### **51) Šťastný Václav, č. j. MUKV 98005/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 279/44 požaduje posun navržené plochy zeleně ZO v jižní části plochy Z10 na uvedený pozemek, namísto ZO rozšířit VD.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce bude vyhověno. Jedná se o drobnou změnu v rámci plochy Z10, jejíž využití je podmíněno zpracováním regulačního plánu RP10. Obvodový pás izolační zeleně je zachován i po zpracování této námítky.

#### **52) Šťastný Václav, č. j. MUKV 98007/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 279/44 a 279/33 nesouhlasí se šíří koridorů T2 = VTL plynovod - Veltrusy – Obříství a T4 = přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV. Požadavek na omezení šíře koridorů na nezbytné minimum a na minimalizaci dopadů na vlastníky pozemků. T4 bude mít negativní dopad na vizuální stránku města (na horizontu je zelený pás, který logicky ohraničuje území).

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Koridory jsou převzaty ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vlastníky nebo provozovateli jednotlivých inženýrských sítí nebyly předloženy podrobnější dokumentace, na základě kterých by bylo možné vymezení koridorů zpřesnit.

#### **53) Šťastný Václav, č. j. MUKV 98006/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 143/13 v ploše Z17 nesouhlasí s jejím podmíněním regulačním plánem. Odůvodňováno zástavbou na sousedních plochách Z18 a Z20. Deklarace zájmu na vzniku kvalitní obytné zástavby na základě jednání s městem Veltrusy, bez regulačního plánu.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Požadavek na regulační plán je dán vymezením plochy v ochranném pásmu národní kulturní památky zámek Veltrusy, uplatněn byl orgánem památkové péče v rámci procesu pořizování ÚP.

#### **54) Šťastný Václav, č. j. MUKV 98009/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 216/55 nesouhlasí v ploše K05 (LC 334) s návrhovou plochou NL. Jedná se o bonitní zemědělskou půdu, která je intenzivně obhospodařována a propachtována. Z krajinného hlediska prvek ÚSES bez návaznosti. Rekreační využití s ohledem na blízkost zámeckého parku není smysluplné.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Vymezení ÚSES proběhlo dle Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (2015), což bylo požadováno odborem životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou již při projednávání zadání. Pokračování v zemědělském hospodaření ÚP neomezuje.

#### **55) Šťastný Václav, č. j. MUKV 98011/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 348/11 u plochy Z06 požaduje:

1) posun navržené plochy ZO při její severní hranici severním směrem a tímto směrem rozšířit VD (obojí v zákresu) - důvodem je stávající infrastruktura (vsakovací jímka na dešťovou vodu na parc. č. 384/19 a 384/39, plynová přípojka a další) nezbytná pro rozšíření areálu na plochu Z06.

2) nepodmiňovat realizaci výstavby zřízením dopravního napojení na silnici II/608 prostřednictvím plochy Z23 - odůvodňováno malou rozlohou plochy Z06 (11 649 m<sup>2</sup>, před požadovaným rozšířením) s možností realizace omezené výstavby malých provozoven pro nerušící výrobu a drobné podnikání. Pro dopravní obsluhu plochy Z06 je navrhován stávající areálový vjezd a ulice Pod Horami. Dopravní napojení na II/608 je tak dle názoru podatele neúměrné významu plochy Z06. Navrhovaná dopravní obslužnost je podpořena přiloženým Dopravně-inženýrským

posouzením napojení průmyslového areálu na silnici II/608, p. č. 384/10 a 384/11 v KÚ Veltrusy (Ing. Vít Duda, ČKAIT 0013386, duben 2018). Pokud by v budoucnu vlivem provozu areálu došlo k podstatnému navýšení dopravy oproti stávajícímu stavu, je možné přímé dopravní napojení na silnici II/608 zřídit.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:**

ad 1) Námitce bude vyhověno. Důvodem je respektování technické infrastruktury, i při posunu zůstane navrhovaná obytná zástavba (plocha P05) odcloněna.

Ad 2) Námitce nebude vyhověno. Důvodem je zamezení nárůstu dopravní zátěže v ulici Pod Horami. Naopak připojení z komunikace II/608 se, dle analýz pořízených v rámci zpracování ÚP, jeví jako ideální. ÚP navrhuje nové napojení plochy drobné a nerušící výroby na přímý úsek komunikace s ideálními rozhledovými poměry a s prostorovými a s terénními možnostmi pro vytvoření připojení.

**56) Šťastný Václav, č. j. MUKV 98010/2018 VYST, ze dne 20. 11. 2018**

**Stručné znění:** Vlastník parc. č. 384/14, 384/7 a 384/58 nesouhlasí s jejich zařazením do plochy NS z,p,l. Požadavek na ponechání zastavitelné rozvojové plochy s převažující funkcí obytnou dle platné ÚPD. Požadavek platí za podmínky, že dojde k posunutí OP ACHV.

**Vyhodnocení včetně odůvodnění:** Námitce nebude vyhověno. Rozsah vymezení plochy Z05 vychází z respektování ochranné pásma Areálu chemických výroby - hranice odstupů pro obytnou zástavbu, což bylo v rámci pořizování ÚP opakovaně požadováno zástupci Areálu chemických výroby - dle jednání se posunutí hranice nepředpokládá.



## C.17 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu má 238 stran formátu A4, grafická část obsahuje 6 výkresů formátu 90 x 150 cm, 1 výkres formátu B0 a 1 výkres formátu A1. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je součástí odůvodnění územního plánu.

### Seznam obrázků:

Obrázek 1: Přehledné schéma katastrální území s vyznačením zastavěných území.....	34
Obrázek 2: Vývoj počtu obyvatel, domů a počtu obyvatel na jeden dům v obci mezi lety 1869 a 2011; Zdroj: Historický lexikon obcí ČR, ČSÚ .....	35
Obrázek 3: Struktura obyvatel dle věku a pohlaví v obci v r. 2011 (podíl populace obce); Zdroj: SLDB 2011, ČSÚ...37	
Obrázek 4: Vývoj počtu obyvatel mezi lety 1991 a 2011 a prognóza budoucího vývoje do roku 2030; Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ.....	38
Obrázek 5: Zastavitelné plochy vymezené v předcházející ÚPD .....	42
Obrázek 6: Princip vymezení zastavitelných ploch .....	45
Obrázek 7: Princip vymezení zastavitelných ploch výroby .....	45
Obrázek 8: Princip odclonění obytné zástavby od výroby, resp. transformace na nerušící výrobu .....	46
Obrázek 9: Princip doplňování propojení .....	46
Obrázek 10: Koeficienty.....	53
Obrázek 11: Celková výška zástavby .....	53
Obrázek 12: Umístění ve vztahu k hranici pozemku s veřejným prostranstvím .....	54
Obrázek 13: Výška zástavby – nadzemní podlaží, podkroví, ustoupené podlaží .....	54
Obrázek 14: Schéma historicky a architektonicky cenných staveb a památek .....	68
Obrázek 15: Schéma cestní sítě.....	72
Obrázek 16: Změna vymezení záplavového území a aktivní zóny záplavové území vyhlášená v 12/2021.....	81
Obrázek 17: Přehled tříd ochrany půdy v řešeném území .....	103

### Seznam tabulek:

Tabulka 1: Vývoj demografických ukazatelů v obci v letech 1990 až 2013; Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ.....	36
Tabulka 2 Zastavitelné plochy vymezené v předcházející ÚPD .....	41
Tabulka 3: Srovnání bilancí zastavitelných ploch ÚP, neprojednaného NJS a návrh ÚP .....	43
Tabulka 4: Převod MINIS - Standard vybraných částí územního plánu .....	48
Tabulka 5: Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	57
Tabulka 6: Navržené změny v krajině .....	58
Tabulka 7: Záměry občanů.....	60
Tabulka 8: Odůvodnění záměrů občanů, které nebylo možné zahrnout .....	61
Tabulka 9: Přehled záměrů města .....	63
Tabulka 10: Odůvodnění záměrů města, které nebylo možné zcela nebo částečně zahrnout.....	63
Tabulka 11: Výčet nemovitých kulturních památek v řešeném území.....	64
Tabulka 12: Architektonicky a urbanisticky významné stavby, které nejsou kulturní památky.....	66
Tabulka 13: Odůvodnění navržených ploch VPS .....	86
Tabulka 14: Odůvodnění navržených ploch VPO.....	86
Tabulka 15: Zábor zemědělského půdního fondu plochami vymezenými návrhem územního plánu Veltrusy pro opakované společné jednání, dle Tabulky 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb. ....	101
Tabulka 16: Zábor zemědělského půdního fondu koridory vymezenými návrhem územního plánu Veltrusy pro opakované společné jednání, dle Tabulky 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb. ....	102
Tabulka 17: Přehled ÚHDP, zdroj ČÚZK k roku 2016 a 2020 .....	104
Tabulka 18: Přehled zastavitelných ploch nacházejících se na hodnotných půdách (I. třída ochrany) s odůvodněním .....	105
Tabulka 19: Přehled ploch ležících na PUPFL, případně v jejich ochranném pásmu.....	107

## C GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující výkresy:

E – Výkres širších vztahů	1 : 100 000
F – Koordinační výkres	1 : 5 000
G – Výkres dopravy	1 : 10 000
H – Výkres technické infrastruktury	1 : 10 000
H.1 – Výkres technické infrastruktury – energetika - výřez	1 : 3 500
I – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu.

## C SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

(A)PÚR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 5

ACHVK – Areál chemických výroby Kralupy nad Vltavou

BK – biokoridor

CO – civilní ochrana

ČOV – čistírna odpadních vod

ČS – čerpací stanice

ČSPH – čerpací stanice pohonných hmot

DDM – dům dětí a mládeže

DI – dopravní infrastruktura

DN – diametre nominal

DP – dobývací prostor

DÚR – dokumentace pro územnímu rozhodnutí

CHLÚ – chráněné ložiskové území

EO – ekvivalentní obyvatel

EVL – evropsky významná lokalita

FVE – fotovoltaická elektrárna

KM – katastrální mapa

KN – katastr nemovitostí

LBC – lokální biocentrum

LBK – lokální biokoridor

LHP – lesní hospodářský plán

LPIS – veřejný registr půdy

MK – místní komunikace

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MOK – místní obslužná komunikace

MSK – místní sběrná komunikace

NP – nadzemní podlaží

NBC – nadregionální biocentrum

NBK – nadregionální biokoridor

OK – okružní křižovatka

OP – ochranné pásmo

ORP – obec s rozšířenou působností

PBŘ – požárně bezpečnostní řešení

PD – projektová dokumentace

PF – půdní fond

PK – pozemkový katastr

PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa

RBC – regionální biocentrum

RBK – regionální biokoridor

RD – rodinný dům

RR – radioreléové

SEZ – staré ekologické zátěže

SP – stavební povolení

SÚ – stavební úřad

TI – technická infrastruktura

TTP – trvalé travní porosty

ÚHDP – úhrnné hodnoty druhů pozemků

ÚK – účelová komunikace

ÚP – územní plán

ÚPO – územní plán obce

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚR – územní rozhodnutí

ÚSES – územní systém ekologické stability

ÚÚR – ústav územního rozvoje

VDJ - vodojem

VKP – významný krajinný prvek

VN – vysoké napětí

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

VVN – velmi vysoké napětí

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 2 účinné od 4. 9. 2018

ZCHÚ – zvláště chráněná území