

Praha: 4. 8. 2017
Číslo jednací: 089252/2017/KUSK
Spisová značka: SZ_089252/2017/KUSK
Vyřizuje: Ing. Jan Šefl / I. 859
Značka: OZP/ŠJ

Městský úřad ve Slaném
Stavební úřad
Velvarská 136
274 53 Slaný

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ust. § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

S O U H R N N É V Y J Á D Ř E N Í

k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

Slaný

Změna č. 1 ÚP Slaný navrhuje k prověření následující hlavní požadavky:

- Změna prověří stav a rozsah návrhových lokalit v jednotlivých sídlech, případně navrhne jejich redukcí zvláště v sídlech, která nevykazují velký rozvoj (např. Lotouš, vzhledem k nedostatku pitné vody).
- Ve Změně ÚP bude prověřena aktuálnost zákresu záplavového území Červeného potoka, případně budou upraveny návrhové plochy, tak aby se nedostaly do střetu s tímto limitem. U významných vodních toků bude stanoveno manipulační pásmo pro správu a údržbu vodního toku na 8 m a u drobných toků 6 m.
- Ve Změně ÚP bude zakresleno nově stanovené záplavové území Byseňského potoka a případně přizpůsobeny rozvojové plochy.
- Bude opraven chybný zákres funkce plochy pozemku p.č. 1128/1 k.ú. Slaný z bydlení individuálního (BI) na občanské vybavení – hřbitovy (OH) – stav, neboť je zde urnový háj.
- Budou prověřeny, případně doplněny podmínky využití v plochách výroby VL, neboť praxe ukázala potřebu širší možnosti využití ploch (školicí středisko, služby pro zaměstnance – např. mateřská škola, dočasné ubytování zaměstnanců apod.)
- U ploch pro výrobu – VL – bude vzhledem k charakteru území a ochraně proti novým záborům půdního fondu prověřena možnost zvýšení zastavitelnosti pozemku na 80% a 20% pro ochrannou a izolační zeleň.
- Bude prověřena potřeba odclonění některých ploch výroby – VL od ploch pro bydlení pásem ochranné a izolační zeleně, zahradami – ZS či nějakým protihlukovým opatřením.
- V ploše VL 6 bude stanovena povinnost dohody o parcelaci místo územní studie s podmínkou ponechání přístupů do navazujících zastavitelných plocha a krajiny.
- Plocha bydlení v sídle Lotouš (parc.č. 19/4), která byla omylem připojena ke komerčnímu zařízení (zahradnictví), bude navracena do bydlení venkovského – stav.
- U rozvojové plochy BI 22 bude vzhledem k malým stávajícím pozemkům (území bylo využíváno jako zahrádkářská kolonie) prověřena možnost snížení max. rozlohy stavebních pozemků na 600m² s nutností zachování ostatních podmínek daných ÚP.

- Bude prověřena možnost snížení max. velikosti stavebního pozemku v zastavěném území ve zvláště stísněných podmínkách – prolukách, s ohledem na charakter území min. na 600m².
- Ve stávajících plochách pro bydlení v bytových domech – středněpodlažní (BH) bude doplněno mezi nepřipustné využití rozšiřování zástavby o nové bytové nebo rodinné domy.
- U ploch pro rekreaci - RI stanovit celkovou max. zastavěnost pozemku 25 m² u pozemků do velikosti 500 m². Pro pozemky nad 500 m² stanovit celkovou max. zastavěnost 40 m². Vyloučit možnost realizace staveb pro rekreaci na hranici pozemku spojených se sousední stavbou. Všechny stavby musí mít zásadně solitérní charakter a výšku max. 5 m od rostlého terénu. Provéřit možnost doplnění jednou nezávislou účelovou stavbou do 6 m² (stavby typu kůlna, sklad).
- U ploch zahrad – ZS budou povoleny pouze účelové stavby. Celková max. zastavěnost pozemku bude do 25 m².
- Pro plochy OK stanovit max. rozsah zastavěných a zpevněných ploch 70% po prokázání schopnosti likvidace dešťových vod na pozemku. Ochranná a izolační zeleň bude min. 30% z plochy pozemku.
- Pro plochy OM stanovit max. rozsah zastavěných a zpevněných ploch 70% po prokázání schopnosti likvidace dešťových vod na pozemku. Ochranná a izolační zeleň bude min. 30% z plochy pozemku.
- Pro plochu OM 3 stanovit specifické podmínky týkající se výšky objektu s ohledem na okolní charakter území (rodinné domy) s max. výškou do 10 m od rostlého terénu (max. 2.NP).
- Budou prověřeny plochy pro výrobu a skladování, které již neplní svou funkci a je na nich záměr pro komerční využití – obchod a služby (OM) či plochy smíšené obytné městské (SM) (např. zbořeniště - bývalá Tatra)
- Provéřit jako brownfields stavby v plochách okolo dráhy, které jsou prodávány novým vlastníkům, navrhnout nové využití pro výrobu a skladování (VL).
- Vymezit plochy technické infrastruktury (TO) – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady – tedy plochy stávajících skládek a sběrných dvorů, které jsou v současnosti provozovány na základě platných povolení a v souladu se zákonem o odpadech.
- Nalézt plochu pro nový sběrný dvůr a technické služby města místo stávajícího areálu v Netovické ulici.
- Doplnit plochu individuální rekreace (RI) v souladu se stávajícím využitím a stavbou na parc.č. 3855 v k.ú Slaný v max. rozsahu plochy 600 m².
- Plochu dopravní infrastruktury – železniční (DZ) za pěším propojením ulic Lacinova a Mánesova zařadit dle současného stavu jako ochrannou a izolační zeleň (ZO).
- Doplnit návrh nadchodu přes plochu nádraží z ulice Tyršova na pěší propojení ulic Lacinova a Mánesova.
- Opravit zákres pozemku parc.č. 97/41 v .k.ú. Slaný (zahradka v Brůdce) do ploch individuální rekreace (RI) v souladu se skutečným stavem.
- Doplnit plochu bydlení venkovské (BV) v souladu se stávajícím využitím a stavbou na parc.č. 85/18 v k.ú Dolín (v r. 1992 vydáno SP).
- Část plochy pozemku parc.č. 701 a pozemky parc.č. 315/2 a 315/3 v k.ú. Kvíc využívanou pro čerpací stanici pohonných hmot zařadit do ploch – plochy dopravní infrastruktury - čerpací stanice pohonných hmot (DS).
- Bude stanoveno podmíněně přípustné využití pro všechny funkční plochy, které to vyžadují.
- Stanovit přesné parametry pro možnost výstavby dvojdomků a řadových domů v plochách bydlení.
- Bude prodloužena doba podmínky vypracovat ÚS na všechny plochy, kde tato podmínka platila na 8 let.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. M. Hájková, l. 924)

Zpráva o uplatňování územního plánu Slaný předpokládá pořízení změny č. 1 územního plánu Slaný. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 17a zákona **požaduje**, aby v předloženém návrhu změny č. 1 ÚP byly případně nově navrhované plochy pro zástavbu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Na základě těchto údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s nezemědělským využitím lokalit.

Upozorňujeme na § 4 odst. 3 zákona, dle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon)

Orgán ochrany ovzduší podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona vydává k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Slaný: Obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Pokud bude do areálů/oblastí začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, je jeho provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon) (Ing. M. Gregor, l. 170)

Orgán státní správy lesů **požaduje**, aby byly v návrhu změny č. 1 ÚP Slaný identifikovány lokality, na nichž je plánován zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), z důvodu posouzení souladu uvedeného záměru s ust. § 13 odst. 1 a 2 (§ 14 odst. 1) zákona. Dále požadujeme identifikaci dotčených pozemků do 50 m od okraje lesa. K dotčení těchto pozemků je nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle ust. § 14 odst. 2 zákona. Rovněž je třeba identifikovat pozemky, které je plánováno prohlásit za PUPFL v souladu s ust. § 3 odst. 4 zákona. Následné udělení jednotlivých souhlasů není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení. Na základě doplnění výše uvedených údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s využitím dotčených lokalit.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle zákona, k předloženému návrhu zadání změny č. 1 ÚP Slaný **neuplatňuje připomínky.**

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. K. Foudová, I. 563)

K předložené změně č. 1 ÚP Slaný, věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 107 odst. 1) písm. a) zákona **nemá připomínky.**

2. Odbor dopravy

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 k zadání změny č. 1 ÚP Slaný.

3. Odbor kultury a památkové péče (Ing. arch. M. Svobodová, I. 978)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, je dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění požadavků ke zprávě o uplatňování územního plánu obce Slaný a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu.

Na území obce Slaný se nachází

- **městská památková zóna Slaný (MPZ)**, prohlášená vyhláškou Ministerstva kultury č. 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny,

- **památkové ochranné pásmo (OP) pro soubor kulturních památek historického jádra města Slaný**

prohlášené rozhodnutím ONV v Kladně, odbor kultury č. j. 456/84-461 ze dne 29. prosince 1984 (Pozn. Hranice MPZ a OP jsou téměř shodné.),

- **nemovité kulturní památky (KP)** zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR) pod rejstř. číslem.

- Řešené území je **územím s archeologickými nálezy (ÚAN)** ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Území řešené v zadání změny č. 1 leží v území MPZ (plochy zahrad ZS, regulativy pozemků v zastavěném území).

S předloženým návrhem zprávy o uplatňování územního plánu souhlasíme. Odůvodnění – Územní plán Slaný, zpracovaný dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů, byl zpracován a vydán v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu státní památkové péče, Odboru kultury a památkové péče KÚSK. Územní plán nabyl účinnosti ke dni 17. 7. 2012. Z vydaných ZÚR Středočeského kraje (nabyl účinnosti dne 22. února 2012) a jejich Aktualizace 1 a 2 nevyplývají na úseku památkové péče nové konkrétní požadavky týkající se MPZ a kulturních památek.

ZUR – STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ: Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: ...c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

- ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot - a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí

památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické)

Ad. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Doplňujeme - Architektonicky cenná stavba, soubor

Slaný

- novorenesanční dům ve Velvarské ulici čp. 572/4
- sokolovna - budova architekta Jana Zeyera z roku 1897, přestavěna dle architekta Aloise Mezery v roce 1924
- nemocnice - podle návrhu slánského architekta Vilibalda Hieka
- Obchodní akademie dr. Edvarda Beneše, Smetanovo náměstí – od Vilibalda Hieka, založena roku 1931
- Funkcionalistická budova gymnázia V. B. Třebízského – od Jaroslava Starého
- Novorenesanční budova Městského divadla z let 1881-1884- autor přednosta pražského [stavebního](#) úřadu Jindřich Fialka
- Secesní dům U [Lodi](#) v Husově ulici – od neznámého autora
- škola Na Hájích - z roku 1912-1913 od profesora pražské Umprum Ladislava Skřivánka
- škola na Masarykově náměstí - navrhli Jaroslav Stránský a Josef Šlégl
- budova dnešní základní školy Palackého – novorenesanční budova
- Husův dům, Vepřekova č.p.1087 – projekt Jan Blecha, stavitel Vilibald Hieke
- Domy čp. 767 a 780 ve Wilsonově ulici - stavitel Vilibald Hieke
- Hodnotná zástavba z historizujících domů z cca přelomu 19. a 20. stol. v ulici Wilsonova
- Budova dnešního pivovaru Továrna - Stehlíkova

Trpoměchy - zámeček

Grafická část územního plánu, koordinační výkres – doporučujeme zakreslit čitelněji hranice MPZ a plošně vyznačit prohlášené kulturní památky, tj. stavby včetně pozemků, které jsou součástí prohlášení za kulturní památku, drobné památky vyznačit bodem, příp. vyznačit i další památkově hodnotné objekty.

Odborné podklady památkové péče, informace o jednotlivých nemovitých kulturních památkách a souborech poskytne zpracovateli NPÚ - generální ředitelství, případně NPÚ - územní odborné pracoviště středních Čech, viz. www.npu.cz.

Oblast obce Slaný náleží do regionu lidové architektury. Pozn. další podklady k historii a kulturním hodnotám zdejší krajiny a sídla viz. také „Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje“, 2. etapa, zpracovatel Atelier V, <http://www.kr-stredocesky.cz/web/zivotni-prostredi/priroda-studie>

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

S T A N O V I S K O

k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

Slaný

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona a předloženého návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, jež obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu, **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Slaný na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce podle přílohy stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit vlivy změn funkčního využití prověřovaných a nově navrhovaných ploch na okolí a charakter stávající zástavby obce, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví;
- zdůvodnit a posoudit účelnost plánovaného zastavění lokalit (ploch pro bydlení, smíšené bydlení – komerční, občanskou vybavenost a dopravní infrastrukturu, ploch výroby), včetně ploch doposud nezastavěných ze stávajícího územního plánu (taktéž územní rezervy), a zejm. účelnost ploch vymezených bez návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce, vzhledem k očekávané míře nárůstu počtu obyvatel a dále provázanosti na současnou i plánovanou dopravní a technickou infrastrukturu obce;
- vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí;
- vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím;
- vyhodnotit dopad změn na urbanistickou koncepci platné ÚPD;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení navržených rozvojových ploch;
- vyhodnotit ÚP jako celek, včetně ploch převzatých ze stávajícího územního plánu a jeho změn, které doposud nejsou zastavěny;
- vyhodnotit vlivy ploch na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vliv ploch na zábor ZPF, PUPFL, zvýšenou dopravní a hlukovou zátěž, vliv na ochranné zóny, znečišťování ovzduší, změny v uspořádání krajiny, vliv na vody a odtokové poměry atd.);
- součástí vyhodnocení bude návrh případných opatření k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení SEA pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona. Ve vyhodnocení SEA se požaduje navíc zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání změny č. 1 ÚP. Krajský úřad požaduje klást důraz na vyhodnocení kritérií definovaných v příloze č. 8 zákona.
- Vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku.
- Příslušný úřad nepožaduje vyhodnotit variantní řešení (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu).
- V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu ÚP zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy, příp. bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ust. § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití předběžného projednání ve smyslu § 15 citovaného zákona.

Pro účely vydání stanoviska dle § 22 písm. e) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 1 územního plánu Slaný vč. vyhodnocení SEA v rozsahu přílohy stavebního

zákona, které je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Odůvodnění: změna č. 1 ÚP Slaný navrhuje k prověření značnou část stávajícího územního plánu, včetně ploch přestavby po bývalých průmyslových areálech. Dále jsou navrhovány nové rozvojové plochy pro bydlení a především pro výrobu, které by mohly zakládat rámec pro budoucí povolování záměrů dle přílohy č. 1 cit. zákona.

Prověřované požadavky v návrhu zadání změny č. 1 ÚP Slaný mohou představovat velký zásah do stávající koncepce a dá se předpokládat, že mohou negativně ovlivnit současný stav posuzovaného území. Z toho důvodu požaduje Krajský úřad Středočeského kraje zpracovat dokumentaci SEA, kde bude vyhodnocen územní plán jako celek a zejména doporučuje zaměřit se na vyhodnocení vlivů změn funkčního využití navrhovaných ploch z hlediska prostorového uspořádání, minimalizace vlivů na odtokové poměry a z hlediska limitů rozvoje řešeného území (záplavové území, ochranná pásma).

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci je nutné posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb.

Zpracoval: Ing. J. Šefl, l. 859

JUDr. Kateřina Černá
ředitelka Krajského úřadu Středočeského kraje